

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**“INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE
LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL
DE HUÁNUCO – 2017”**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADA**

Tesista: América Pelagia Paucar Falcón

Asesor: Mg. Alfredo Martel Santiago

HUÁNUCO - PERÚ

2017

DEDICATORIA

A mis Padres Hilarión y Judith con mucho amor y cariño les dedico todo mi esfuerzo y trabajo puesto para la realización de esta investigación.

América

AGRADECIMIENTO

Los resultados de esta tesis, están dedicados a todas aquellas personas que, de alguna forma, son parte de su culminación. Mi sincero agradecimiento está dirigido a todos los maestros de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco, quienes, con su apoyo, me brindaron información relevante, próxima, y muy cercana a la realidad de la noble y leal profesión del derecho.

América

Portada	
Dedicatoria	
Agradecimientos	
Índice	
Resumen	
Introducción	

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del Problema.....	08
1.2. Formulación del Problema.....	10
Formulación General	
Formulación Específica	
1.3. Objetivo General	10
1.4. Objetivos Específicos	10
1.5. Justificación de la Investigación	11
1.6. Limitaciones de la investigación	11
1.7. Viabilidad de La Investigación	11

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación	13
2.2. Bases teóricas.....	21
2.3. Definiciones conceptuales.....	44
2.4. Hipótesis.....	45
Hipótesis general	
Hipótesis específica	
2.5. Variables	46
2.5.1. Variable dependiente	
2.5.2. Variable independiente	
2.6. Operacionalización de Variables	46

CAPITULO III
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de Investigación.....	47
3.1.1. Enfoque	
3.1.2. Alcance o nivel	
3.1.3. Diseño	
3.2. Población y muestra	48
3.3. Técnicas e instrumento de recolección de datos.....	50
3.3.1. Para la recolección de datos	
3.3.2. Para la presentación de datos	
3.3.3. Para el análisis e interpretación de los datos	

CAPITULO IV
RESULTADOS

4.1. Procesamiento de datos.....	51
----------------------------------	----

CAPITULO V
DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.2. Contrastación con la Hipótesis de investigación	85
--	----

CONCLUSIONES
RECOMENDACIONES
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS
ANEXOS

Matriz de consistencia	Anexo 01
Entrevista a expertos	Anexo 02
Ficha de análisis documental	Anexo 03
Encuesta a usuarios de los Registros Públicos	Anexo 04
Fotos de referencia	Anexo 05
Documentos administrativos	Anexo 06

RESUMEN

Que, la presente investigación habiendo advertido un problema constante que se origina en la vía judicial al momento de interponer demandas relativas a la propiedad, es que se llegó a analizar tal situación, llegando a la conclusión de que el problema radica al momento de la celebración del acto jurídico de carácter privado, el cual en su gran mayoría por descuido del comprador quien no lo inscribe en los Registros Públicos; y es ahí donde surge el conflicto ante un tercero ajeno que pretende ostentar la propiedad adquirida, siendo que en tal situación se recurre ante el Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, a fin de determinar quién debe tener la acreencia de la propiedad inmueble materia de Litis, generándose demandas como el Mejor Derecho de Propiedad y el Otorgamiento de Escritura Pública; por lo que la investigación está orientado a establecer la Inscripción Constitutiva de la Propiedad Inmueble, dado que en la actualidad el Sistema Registral norma la inscripción Declarativa de la Propiedad Inmueble.

Por lo tanto, se pretendió determinar, si la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco, siendo así, que de los instrumentos aplicados se obtuvo como resultado, que debe darse la modificación del artículo 949° del Código Civil, toda vez que existe la necesidad de implantar la Inscripción Constitutiva, puesto que garantizara la Seguridad Jurídica y ello reflejara a nivel judicial, disminuyendo los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble.

La presente investigación ha logrado establecer efectivamente el nivel de seguridad jurídica que otorga la inscripción constitutiva, después de haber recopilado los datos mediante los instrumentos y haber contrastado y validado la hipótesis; siendo que tal situación a partir de nuestro Marco Teórico de investigación, como señala la Jurista Carla Yolanda Paredes Ciccía “que los procesos judiciales significan un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos, puesto que se dan procesos de mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, tercería de propiedad, los cuales se evitarían si existiese la Inscripción Constitutiva”

INTRODUCCIÓN

En esta tesis se aplicó varias técnicas estudiadas a lo largo de la vida estudiantil; las cuales pretenden solucionar uno de los problemas más grandes que se presentan en la vía Jurisdiccional, como es la postulación innecesaria de demanda relativos a la propiedad inmueble. Con la aplicación de todas estas técnicas es necesario la modificación de la norma jurídica; el objetivo es brindar mejores herramientas a los operadores registrales y judiciales al momento de realizar sus funciones, al momento de calificar títulos registrales y demandas civiles postuladas por los usuarios en relación a la propiedad inmueble.

El enfoque del estudio aplicado a la presente tesis pretende en gran medida ser útil, a fin de que ayude en la modificación de la norma Jurídica pertinente; y éste sea el punto de partida para la formulación de las demás estrategias que ayuden a garantizar la acreencia de una propiedad inmueble que se adquiere.

La investigadora

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del Problema

El nacimiento de la Propiedad Inmueble, en el Perú, se dio en el marco de las transferencias de dominio y sobre los derechos reales, siendo que este último a lo largo de la historia evoluciona, por ser un mecanismo idóneo de circulación económica, porque presenta vacíos legales al momento de su transferencia.

El presente trabajo se realizó en aquellas Sentencias Judiciales, específicamente en los procesos del Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública, toda vez que la presente investigación busco establecer si la inscripción constitutiva garantizaría la inscripción de la propiedad inmueble en la Oficina de los Registros Públicos de Huánuco.

El Derecho Civil en relación al Libro IX del Código Civil esto es sobre la Inscripción Registral y por último se revisó la Ley de los Registros Públicos en relación al tema de la Inscripción Registral Constitutiva.

En la actualidad existe un incremento de solicitudes “Rogatorias” sobre la inscripción de Propiedad inmueble, esto debido a que las personas muchas veces al momento de celebrar actos jurídicos, los cuales cuentan con las formalidades señaladas por ley, pero estos no han sido Inscritos en Sede Registral, situación que pone en desventaja dicho acto, lo cual no se encuentra amparado por la seguridad jurídica que brindan los Registros Públicos, siendo así que si se hubiesen inscrito dichos actos estarían asegurando su acreencia sobre la propiedad inmueble que se adquirió.

Ahora bien, al hablar sobre la Seguridad Jurídica, la cual va estrechamente ligada a la Publicidad que brinda toda instancia Registral, ha existido una permanente discusión y debates con la intención de hacer efectiva, a fin de evitar conflictos en sede Judicial; siendo ello así, como garantizar eficazmente la venta jurídica de una propiedad inmueble, si la norma sustantiva establece un carácter facultativo a los actos jurídicos de

compra venta de propiedad inmueble, entonces el problema radica en cambiar el artículo 949 del Código Civil.

Por lo que, en este entender a fin de analizar dicha situación, tenemos el artículo 949° del código civil, en la que refiere que basta la transferencia de dominio o mejor conocida como la Tradición y al haberse efectuada esta, el acreedor de dicha propiedad inmueble se considera como Propietario; pero que sucede cuando este no inscribe su derecho en Sede Registral, surge un tercero que actúa de mala fe y algunas veces de buena fe, logra inscribir en los registros públicos, es ahí donde surge el problema para determinar quién es el verdadero titular de dicha propiedad inmueble; por ende al tener el precitado artículo una connotación y basarse en el tipo de inscripción facultativa en cuanto a la inscripción de la propiedad inmueble por parte del adquirente, es que surge la presente propuesta que radica en que si uno adquiere una propiedad inmueble obligatoriamente, debe inscribirlo en Sede Registral, pues de lo contrario su inobservancia acarrearía la Nulidad de dicha traslación de dominio, por ende al establecer a este acto jurídico solemnidad de carácter obligatorio, evitándose cuestiones litigiosas relativas a la Propiedad que en la actualidad son muy reclamadas en Sede Judicial.

Por ende, la presente propuesta surge a raíz de normar este tipo de situación jurídica, con la finalidad de brindar Seguridad Jurídica Registral, por lo que debe modificarse el artículo 949° del Código Civil, el cual solo establece la enajenación de un bien inmueble para considerarse como Propietario, siendo que a criterio nuestro dicha con sensualidad debe ser inscrita en los Registros Públicos, dándole así un Carácter Constitutivo a los actos jurídicos de compra venta de propiedad inmueble; evitando posibles acreencias por parte de terceros, así como posibles controversias en Sede Judicial.

Siendo así que, en el aspecto Jurídico, se otorgara mejores herramientas a los Operadores Registrales al momento de inscribirlos o aceptar la solicitud rogatoria de los usuarios relativo a la Propiedad inmueble, no admitiéndose prueba en contrario para alegar ser propietario

de un bien inmueble si previamente no se ha cumplido con la formalidad establecida en ley.

1.2. Formulación del problema.

Formulación general.

¿La Inscripción Constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco?

Formulaciones específicas.

- A. ¿Cuál es el nivel de Seguridad Jurídica que se obtiene, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de propiedad Inmueble en oficina registral de Huánuco?
- B. ¿Qué tipos de conflictos judiciales genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco?
- C. ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?

1.3. Objetivo general.

Determinar si la Inscripción Constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

1.4. Objetivos Específicos.

- A. Identificar el nivel de Seguridad Jurídica que se obtiene, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.
- B. Determinar los tipos de procesos civiles que genera la aplicación de la inscripción declarativa de la propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.
- C. Establecer los beneficios que se obtendrá con la modificación del artículo 949° del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano.

1.5. Justificación de la investigación.

La investigación planteada es importante en el aspecto científico jurídico, porque se pretende dar mayor seguridad jurídica a la transferencia de propiedad inmueble, con lo que se determinó que la presente investigación es consistente para aplicar el Sistema Registral Constitutivo por ende se debe modificar el artículo 949° del Código Civil, siendo que, los resultados del estudio nos permitió brindar mejores herramientas a los Operadores registrales de la Oficina Registral de Huánuco, al momento de calificar e inscribir los títulos de propiedad inmueble.

En el aspecto social, se buscó brindar mecanismos normativos adecuados a los ciudadanos que celebran actos inscribibles referidos a la transferencia de propiedad inmueble, a fin de que estas no puedan ser estafadas por terceras personas que obran de mala fe, siendo que permitió la correcta acreencia por parte del futuro propietario, a la vez ayudo a garantizar los Derechos inscribibles, con lo cual se pudo reducir los conflictos, incertidumbres, vacíos, que genera la inscripción declarativa.

1.6. Limitaciones de la investigación.

Debo señalar que, las investigaciones en esta área específica son recientes, por ende, no se cuenta con información de los títulos registrales, así mismo al ser un tema de especialidad de carácter Registral, recién se viene elaborando; los cuales constituyen limitaciones para desarrollar la presente investigación, sobre todo en lo que corresponde a la parte de los antecedentes bibliográficos.

1.7. Viabilidad de la investigación.

El presente trabajo si es posible de realizar ya que contamos con los recursos necesarios para llevarlo a cabo, ya sea con recursos humanos, materiales y económicos.

Es viable porque se cuenta con sentencias judiciales en materia civil respecto a los procesos de Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública, los mismos que permitirán brindar información respecto

a la propiedad inmueble que previamente han sido denegados en la Oficina de los Registros Públicos por encontrar conflictos al momento de inscribirlos, haciendo que estos se ventilen en la vía judicial.

Además, también es viable porque no es oneroso la presente investigación, y a la vez cuento con disponibilidad de tiempo, asimismo cuento con un asesor externo, quien me va ayudar en el desarrollo metodológico y apoyo de algunos expertos para el desarrollo temático de la misma.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

A. A Nivel Local

Tesis: “Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco – 2014” (Tesis para optar el Título de abogada)

La tesista llega a la conclusión que, se puede superar la inseguridad jurídica, creando conciencia en la población sobre la ventaja del derecho inscrito, teniendo en cuenta el papel activo que juega el Registro en el desarrollo del país como instrumento que moviliza el mercado en todos sus niveles; evitando en muchos casos la judicialización de relaciones privadas, gracias a los sólidos efectos sustantivos que posee: legitimación, oponibilidad y fe pública.

Comentario de la investigadora: El aporte de la tesista radica en que se debe crear conciencia en los usuarios de los Registros Públicos, sobre la importancia de inscribir su derecho en sede registral, pues dicha situación le dará mayor seguridad jurídica, evitando de esa manera la interposición de una demanda judicial.

B. A Nivel Nacional

Tesis: “El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica” UPAO Trujillo - Perú 2015. (Tesis para optar el Título de abogado)

La tesista llega a la conclusión que, el notario, es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico. Debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar. Es por ello, que el notario verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica.

Comentario de la investigadora: El aporte de la tesista radica en que el primer filtro de inscripción de un bien inmueble es el notario público, quien solo dará fe de dicho acto cuando reúna los requisitos y a su vez como conocedor del derecho debe instigar a las partes a que inscriban dicho acto, siendo que ella ve, que este acto de instigar no es suficiente por lo que la norma debe establecer taxativamente el carácter constitutivo.

Libro: **Gálvez Aliaga, Iván Eduardo, (2014) “Manual de Derecho Registral y Notarial” Lima- Perú - Ediciones Legales.**

A manera de conclusión expresa que, el problema de duplicidad de partidas se arrastra desde hace mucho tiempo e involucra a todos los registros. Este problema se convierte en una tarea complicada para obtener el saneamiento de los inmuebles antiguos que obran inscritos en el Registro; a partir de esta base, no existe entonces, en el ámbito de los predios, una base gráfica completa desde lo cual se pueda acoger las nuevas inmatriculaciones. Como consecuencia de ello, en el caso de los inmuebles de grandes extensiones, el control de las áreas remanentes en las nuevas independizaciones, siempre será de manera sesgada y aislada.

Comentario de la investigadora: Como señala el autor en su conclusión antes citada, los registros siempre han presentado problemas, como por ejemplo viene un ciudadano con un título y pretende inscribirlo, otro ciudadano también acude con las mismas características del título precitado y también pretende inscribirlo siendo así que surge la duplicidad de títulos, todo ello porque en sede registral no existe una matriz de inmatriculación de propiedad inmueble que identificaría plenamente a los propietarios quienes serían los llamados a disponer de dicho bien y por ende transferir a un comprador.

Libro: Instituto Peruano de Estudios Forenses (1997) “Derecho Registral y Notarial” - Lima Perú - Editorial IPEF.

Dentro de sus conclusiones se arriba el alcance y la eficacia de la protección brindada por la inscripción dependerá del Sistema de Registro. Un Sistema de carácter voluntario no resultara tan eficaz, como un Sistema obligatorio, ya que si la inscripción solo es facultativa no se recurrirá a ella. Un Sistema accesible a la inspección pública gozara de mayor difusión que un registro privado y entrañara, por tanto, menor riesgo de fraude.

Comentario de la investigadora: El autor afirma que existirá seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble siempre que esta se inscriba en sede registral de manera obligatoria, pues así dicha transferencia será eficaz, siendo todo lo contrario cuando es facultativo. En cuanto al sistema de inscripción este debe ser de carácter público estatal, pues es más accesible y tiene mayor difusión, siendo todo lo contrario si el sistema es de carácter privado.

Libro: Avendaño Valdez Jorge (2000) “Folio Real” - Lima Perú - Editorial Palestra Editores.

Llegando a las conclusiones que, para nuestro código, como la inscripción no es constitutiva de derechos sino simplemente declarativa, la transferencia de propiedad no se produce en dos momentos. No hay pues como el derecho Alemán, Suizo, Austriaco y de varios de Países de Europa principalmente del centro europeo dos momentos: El título y el Modo. El título es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, es el contrato, en definitiva; y el modo es un hecho que, en materia inmobiliaria es la inscripción. El momento de la transferencia en nuestro sistema es solo uno. Ocurre con el título porque la sola obligación de dar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. De manera que basta el acuerdo de voluntades para que la transferencia de propiedad se entienda producida. El modo no es la inscripción porque ésta no es un elemento esencial, no es un elemento constitutivo no podemos decir, sin embargo, que la inscripción “no Quita ni Pone” si pone en lo que a los

terceros se refiere. Pero para que quede perfeccionada la transferencia de la propiedad, la inscripción no es necesaria. La transferencia puede quedar perfectamente convalidada y ser plenamente eficaz entre las partes por el solo mérito del consentimiento.

Comentario de la investigadora: El autor señala que la norma sustantiva establece el carácter declarativo de la propiedad inmueble produciéndose así, solo con el consentimiento de ésta el Título y el Modo de transferencia de la propiedad; siendo que a criterio de él, la legislación peruana debería adoptar la inscripción constitutiva, la cual consistiría en que el título vendría a ser la manifestación de voluntad y el consentimiento de las partes que acuerdan la transferencia de una propiedad inmueble y el modo sería que ese acuerdo plasmado en un título sea inscrito en los Registros Públicos, tal como lo establece la legislación comparada de Alemania.

Libro: **Gonzales Barrón Gunter (2008) “Introducción al Derecho Registral y Notarial” - Lima Perú - Jurista Editores.**

Llega a la conclusión que la Justicia y la seguridad en el tráfico Jurídico, es muy común la afirmación referida a que el registro es un Instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sean para defender la adquisición realizada, ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse, y cuya finalidad primaria del registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones mobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes; considerar que la seguridad jurídica proporcionada por los derechos inscritos facilita su tráfico y el crédito territorial; así mismo, ha contribuido al desarrollo de la economía (la construcción, la agricultura, la industria) y también ha permitido la multiplicación de los propietarios, en tanto se facilitan las adquisiciones a plazos; por lo que se distingue entre la seguridad negativa y la seguridad positiva, por la primera el adquirente se ve protegido por el acto de inscripción; mientras que por la segunda el

titular, ya inscrito se encuentra en ventaja para vender respecto del que no lo está.

Comentario de la investigadora: Se entiende que los Registros Públicos es una entidad destinada a brindar seguridad jurídica y publicidad, lo cual nos permite que los ciudadanos realicen búsquedas, transacciones económicas, accedan a créditos, etc.; permitiendo así un flujo económico de aspecto positivo, pues permite a un propietario transferir su propiedad inmueble con toda seguridad jurídica a un acreedor, y así sucesivamente, siendo que los Registros Públicos no solo brinda seguridad jurídica sino también permite que exista una fluida economía.

Libro: **López Medel Jesús (2001) “Folio Real” - Lima Perú - Palestra Editores.**

Dentro de los argumentos señala que al hacer una evaluación sobre la seguridad que brinda en el tráfico comercial podemos observar que, al ser una inscripción facultativa, excepto las hipotecas que son obligatorias, por la necesidad de la garantía, no sabemos si guarda relación entre lo que proclama el registro y la realidad. Es decir, al ser una inscripción transcriptoria del derecho sin otorgar seguridad ni sanear el título, es más bien un registro titularista, llegando a ser un registro de publicidad parcial. Como consuelo para los registros se instauro en beneficio absoluto del tercero registral que, al haber adquirido el bien de otro inscribiente a título oneroso, inscribe el derecho inscrito y actué de buena fe.

Comentario de la investigadora: Nuestro sistema registral peruano al tener el carácter facultativo, excepto en las hipotecas; a criterio del autor no otorga seguridad jurídica, pues no se logra sanear el título de una propiedad inmueble y por ende hay una publicidad parcial, siendo que resulta ilógico que un adquiriente de una propiedad inmueble a título oneroso lo inscriba y se encuentre amparado por la buena fe.

Libro: **Calderón Puertas, Carlos Alberto (2010) “Derechos Reales”**
- **Lima Perú – Editorial Motivensa.**

Dentro de los argumentos señala que, la propiedad es un Derecho Subjetivo e individual por el cual se atribuye una potestad absoluta pero no ilimitada de aprovechamiento sobre los bienes. La constitución de 1993 reconoce esta cualidad pues considera que la Propiedad es un Derecho de Libertad o de no interferencia (Artículo 2 inciso 16 de la Constitución). Se manifiesta en dos vertientes. Libertad de acceso y Libertad de ejercicio dentro de los límites de la Ley. Normalmente la protección constitucional de la Propiedad se otorga en las relaciones entre Estado y particulares a efectos de anular la decisión Gubernamental arbitraria y carente de razonabilidad. En cambio, es demás difícil aplicación en las relaciones inter privados, cuando se trata de conflictos entre propietarios reales o aparentes y cada uno invoca un título, y es ahí donde se da la figura conocida como el Mejor Derecho de Propiedad que consiste en darle valor jurídico legal al título que fue primero, el que se adquirió legítimamente y el título que está libre de toda duda o cuestionamiento, siendo que el Juez a cargo del proceso evaluara dichos presupuestos.

Comentario de la investigadora: La idea que nos da a conocer, parte desde un ámbito constitucional que se da a la propiedad, siendo que ha criterio del autor existe una verdadera seguridad jurídica a las relaciones gubernamentales entre Estados, es decir que si un Estado compra o invierte por medio de una de sus empresas, y adquiere una propiedad inmueble, ésta tendrá una absoluta protección jurídica; siendo todo lo contrario cuando existe relaciones entre privados, pues pueden ser despojados de la propiedad inmueble por procesos como el mejor derecho de propiedad, donde se valora los títulos de las partes, siendo que en este caso no existe una seguridad jurídica a la propiedad inmueble.

PAREDES CICCIA, Carla Yolanda (2015) “Revista de Investigación Jurídica” Lambayeque - Perú.

La Juez Supernumeraria del Primer Juzgado de Paz Letrado Civil de Chiclayo, llega a la conclusión que, se ha determinado que a pesar de existir una debida regulación de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro Ordenamiento Jurídico, el problema se origina cuando se pretende oponer de manera absoluta un derecho ante la contraposición de otro de igual o distinta naturaleza, en un marco de inexigibilidad de inscripción, transferencias clandestinas, publicidad registral deficiente de una situación jurídica del inmueble discordante con la realidad, etc., que conllevan, entre otros, a procesos judiciales de tercería de propiedad, en donde se presenta el problema de desconocimiento de las instituciones jurídicas y la indebida interpretación del derecho sustantivo, frente a disposiciones ambiguas como es el caso del Art. 2022º del CCP.

Es preciso indicar que los problemas en la transferencia de bienes inmuebles es también consecuencia de nuestro Sistema Registral eminentemente declarativo, por lo que no se podría argumentar una presunción iure et de iure del contenido de registros; toda vez que no siempre plasma las situaciones jurídicas del inmueble acorde con la realidad extra-registral, al no existir una obligatoriedad en la inscripción; siendo de esta manera incierto el determinar en la mayoría de los casos no solo quien es el titular del predio, sino también las condiciones y situaciones en las que se encuentra, por lo que tal desconocimiento conlleva a las superposición de áreas, la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles, la reconstrucción de fichas, títulos, etc. a nivel registral; y a procesos de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, rectificación de áreas y linderos, entre otros, a nivel judicial; que a la larga significa un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos.

La publicidad que otorga registros debe ser con un fin no solo informativo, sino que otorgue seguridad jurídica al adquirente de buena fe y a todo aquel que acceda a registros solicitando la inscripción de un determinado acto basándose en la confianza que

este le otorga, publicidad que con nuestro sistema es aparente pues en mucho de los casos publicita actos que no son acordes con la realidad registral que a la larga propicia procesos como los de tercera de propiedad que limitan la celeridad procesal.

Este problema se acrecienta con la desinformación de las personas que en su mayoría acceden a registros desconociendo los trámites previos a la inscripción, lo que origina a la larga el desistimiento del acto materia de rogación, situación que debería ser superada no solo por la SUNARP, sino también por el Estado peruano.

Comentario de la investigadora: Dentro de los alcances que nos da, es que existen problemas al momento de realizar la transferencia de la propiedad inmueble esto debido a que no existe una regulación adecuada en la transferencia de la propiedad inmueble porque nuestra legislación prevé que no es exigible la inscripción en Sede Registral, siendo que este aspecto facultativo es el que genera gran cantidad de Procesos Judiciales, todo en gran parte por el Sistema Registral declarativo, el cual faculta a las partes a inscribir su propiedad inmueble que adquieren, y que posteriormente se generen conflictos judiciales que se demandan a nivel nacional y que trae consigo la excesiva carga procesal que tiene esta entidad Estatal.

C. A Nivel Internacional.

Tesis: “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” Universidad Austral de Chile 2012. (Tesis para optar el Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales)

La tesista llega a la conclusión que Los Sistemas Registrales tienen su origen en la denominada revolución burguesa. El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos. En el caso de Chile, el Sistema Registral comienza a regularse con el cumplimiento del mandato expreso del artículo N° 695 del Código Civil,

aprobándose por Decreto Supremo de junio de 1857, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que prácticamente no ha sido modificado.

Comentario de la investigadora: El aporte de la tesista radica en que el Capitalismo otorga seguridad Jurídica a la propiedad inmueble; siendo así, que desde esta perspectiva para el caso Peruano existiría una seguridad jurídica aparente, toda vez que no se protege de manera absoluta la transferencia de la propiedad inmueble, como lo estipula el artículo 70° de la Constitución Política, que dice que el Estado protege el derecho a la propiedad, lo cual no sucede en la actualidad, porque la seguridad jurídica que otorga el Sistema Registral es relativa pues al tener la inscripción declarativa, esta no otorga Garantía al tráfico jurídico de la Propiedad inmueble que constantemente se transfiere.

2.2. Bases teóricas.

A. Sistema Registral.

Según **GUEVARA MANRIQUE Rubén (1999)**. Sistema es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí, que regulan una organización registral determinada. Según la doctrina generalmente aceptada, los Sistemas Registrales se denominan por el nombre del País que les dio origen, como es el Sistema Francés, Alemán, Australiano, Español, inclusive el Sistema Registral Peruano, los que serán materia de análisis posterior. Pero no podemos olvidar que en rigor no hay Sistemas puros, porque unos han influido en los otros con rasgos de Reciprocidad.

B. El sistema Registral Peruano.

Según la Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial, extraído de la página web <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/> Leído el 29/05/2017 – Huánuco Refiere, que el origen del Registro Público en el Perú data de los años 1,500 en la época de la Colonia en la cual en el país se replicaron las instituciones jurídicas hispánicas, siendo que en España se

encontraba vigente la pragmática de Carlos V la cual establecía que en cada ciudad que fuera cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona un Libro donde se registrasen los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas, buscándose con ello evitar los abusos producidos al vender como bienes libres que estaba sujetos a censos o prestaciones reales. En realidad, este era un Registro con efectos sustantivos, en tanto sancionaba con ineficacia al gravamen que no estuviera inscrito. Nos encontramos con un Registro que ya producía efectos de inoponibilidad de lo no inscrito análogo aun sistema puro de transcripción, claro con un mecanismo mucho más primitivo en cuanto a la publicidad registral por limitarse a unos cuantos actos jurídicos (cargas reales) excluyendo al principal de ellos como la transferencia de propiedad. Gran Parte de autores españoles dan cuenta que esta pragmática no se llevó a ejecución, en todo caso existieron zonas donde se acató el mandato real; por ejemplo CÁRDENAS QUIROZ indica que el primer libro de registro de Censos y Tributos en Perú, que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima es del 3 de Abril de 1575, en aplicación de la pragmática de Carlos V. Posteriormente con la pragmática de Carlos III del 31 de Enero de 1768 se establecen los Oficios de Hipotecas a cargo de los Escribanos de los ayuntamientos, rigiendo está en Perú no solo hasta el fin de la etapa colonial (1821) sino incluso durante tres décadas posteriores a la independencia, por ser necesario mantener las leyes coloniales hasta que se dictasen los primeros códigos. En virtud de esta pragmática funcionó en Perú el Libro de Hipotecas y Censos, cuya vigencia se extendió durante la época de la Colonia, prosiguió luego de la independencia e incluso fue mantenida por el primer Código Civil Peruano de 1852, hasta que fuera reemplazada por la dación de la Ley del 2 de enero de 1888 la cual crea el primer registro de Propiedad Inmueble en el Perú. Continuando con el Código Civil Peruano de 1936 donde se regulan los Registros Públicos dentro del Libro IV de Derechos reales regulando los registros creados hasta esa fecha, y posteriormente con la dación del vigente Código Civil Peruano de 1984 se ha regulado los Registros Públicos en el Libro IX

del Art. 2008 al Art. 2045 incluyendo los Principios Registrales, así como la regulación de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de personas Jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, Registro de Testamentos, Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Bienes Muebles. A partir de la creación del registro de Propiedad Inmueble en el año de 1888, a la fecha, la entidad Registral Peruana ha pasado por tres periodos nítidamente diferenciados.

Desde la creación de la SUNARP y el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la Ley 26366 en el año de 1994, el Registro Peruano inicia una etapa de modernidad en todos los aspectos; siendo que en el año 2001 se puso en marcha la interconexión nacional de todas las oficinas registrales, y con ello se pudo poner en marcha la Publicidad Registral en Línea a través de la web, poniendo de esta manera la información al alcance de toda persona que requiera la información de las inscripciones a nivel nacional y en tiempo real. Además, este proceso de modernización logró la convocatoria de nuevos profesionales del Derecho de alto nivel académico y competitivo para asumir los cargos de Registradores Públicos y demás personal para esta nueva etapa institucional.

En cuanto a la técnica de inscripción moderna pasamos de usar Tomos (Libros manuales) a usar fichas móviles llenadas en máquina de escribir, posteriormente estas fichas, pero impresas con la información del sistema, y finalmente a generar las inscripciones mediante asientos electrónicos con la huella digital del Registrador.

C. Antecedentes históricos del derecho registral en el Perú.

Según **FLORES ROJAS Percy (2009)**. Refiere como toda institución registral, está destinado a la inscripción de los actos y contratos y derechos que señala la ley y a la publicidad de éstos. Nacen como registros de la propiedad inmueble por ley del 2 de enero de 1888 bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, integrando

en 1902 al Registro Mercantil y de Buques creados en el Código de Comercio, y en 1916 al Registro de la Prenda Agrícola creada por Ley 2402. A la dación del Código Civil de 1984, en una mejor sistematización se dispuso un Libro Especial Libro IX – Registros Públicos; el Art. 2008 señala los registros que lo integran incluyendo el de bienes muebles y el Art. 2009 agrega los omitidos: Registro de Naves, Aeronaves, Prenda Agrícola, Mercantil y demás regulados por ley. Así como también se señala que actos son inscribibles por cada registro y sobre todo los principios registrales que lo rigen: Legalidad y Rogación (Art. 2011), Publicidad (Art. 2012), De Legitimación (Art. 2013), Buena Fe Registral (Art. 2014), Tracto Sucesivo (Art. 2015), Prioridad (Art. 2016), Impenetrabilidad (Art. 2017).

Conclusión: Señala que el Derecho Registral Peruano, ha desarrollado puntos que hace necesario la esperada reforma del Código Civil, y que debe consistir en la separación del Libro IX, dictándose una ley especial que regule la actividad registral de manera precisa y detallada.

D. Registro de la Propiedad Inmueble.

Según SORIA ALARCÓN Manuel (2005). Dice que la importancia de los servicios inscriptorios y de publicidad que ofrecen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico del país es indiscutible. Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción.

La institución más sensible a tal afirmación resulta el Registro de la Propiedad Inmueble, con 115 años de vigencia. El incremento permanente del tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes de capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico y faciliten al propietario la obtención de capitales que necesita para la

transformación y tecnificación de la explotación del suelo. Tal instrumento técnico es, sin duda, el Registro de la Propiedad Inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o un archivo de títulos cronológicamente ordenados o partidas con sistemas de folio real e inscriptorio al sólo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros o únicamente un pechado de técnicas que sorprendentemente escuchamos a un ex alto funcionario de la SUNARP, sino que, mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, ofrece a todo potencial adquirente o interesado, un conocimiento exacto y completo de la realidad jurídica del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el Registro, lo protege a tal extremo que mantiene el derecho una vez inscrito éste, aunque después se anule, rescinda y resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en la partida, siempre que, además, adquiera de buena fe, a título oneroso un derecho que emana de la partida. En esta forma la propiedad predial queda asentada sobre bases muy firmes, adquiere permanencia, seguridad y certidumbre, consecuentemente, a más de incrementar su valor, se agiliza en forma extraordinaria su enajenación, al desaparecer el temor de la evicción, resultando en una rica fuente de crédito, fomentando su desarrollo, el mutuo hipotecario y otros actos que inciden en el que hacer económico del país.

E. Principios Registrales.

Según YEPEZ PROVINCIA Lizbeth Nohemí (2014).

- **Principio de Publicidad Material:** El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

- **Principio de Publicidad Formal:** El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general, obtenga información del archivo registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.
- **Principio de Rogación:** Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.
- **Principio de Especialidad:** Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.
- **Principio de Legalidad:** Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente aquel y complementariamente de los antecedentes que obran en el registro.
- **Principio de Tracto Sucesivo:** Ninguna inscripción salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario

- **Principio de Legitimación:** Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declaren judicialmente su validez.
- **Principio de Fe Pública Registral:** La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los originan, no perjudicaran al tercero registral que a título oneroso y de buena fe, hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que la causa de dicha inexactitud no conste en los asientos registrales
- **Principio de Prioridad Preferente:** Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanen se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación
- **Principio de Prioridad Excluyente:** No pueden inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

F. Procedimiento de la inscripción de la Propiedad Inmueble.

Según el Reglamento General de los Registros Públicos: TUO N° 079-2005-SUNARP-SN. El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar. El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados. La Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 24º, además de la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del mencionado

funcionario. Tratándose de presentación masiva de solicitudes de inscripción, se estará a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 16º. El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar la presentación de los documentos que se indican. Asimismo, en el caso que la documentación presentada con el título esté conformada sólo por copias simples, el funcionario encargado del Diario deberá devolver dicha documentación al presentante, no generando en dicha circunstancia el asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito. Lo establecido en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa.

G. ¿Cómo registrar tu vivienda ante SUNARP?

Extraída de la página Web <http://www.elpino.com.pe/como-registrar-tu-vivienda-ante-sunarp/> Leído el 29/05/2017 – Huánuco Refiere, que si estás a punto de concretar el sueño de la casa propia, es importante que sepas que el registro de tu vivienda en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) es uno de los trámites más importantes que deberás hacer.

a) ¿Qué es la SUNARP?

La Sunarp es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Es el lugar donde uno registra los actos legales más importantes sobre nuestras propiedades y sobre las situaciones de orden personal como el matrimonio, el divorcio, etc.

b) ¿Por qué es importante el registro de una propiedad inmueble?

Simplemente porque no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad. Para considerarnos propietarios es necesario inscribir el acto de la compra-venta y procurar registrarlo, de tal manera que pueda

ser de conocimiento público y para que Registros proteja esa adquisición con mecanismos de garantía.

c) **¿Por qué es importante tener un título de propiedad?**

El título de propiedad es el documento que acredita el dominio o el derecho sobre un inmueble, en este caso un departamento. Tener el título nos ayuda a acreditar un patrimonio y también sirve como palanca financiera, en el caso de que queramos pedir un préstamo. No obstante, en esto último debemos tener en cuenta que la entidad financiera nos pedirá que el título de propiedad esté inscrito en registro público.

d) **Pasos para registrar un inmueble:** Para simplificar este

proceso, que pareciera ser más tedioso de lo que en realidad es, Sunarp lo ha simplificado en seis pasos, que resultan valederos tanto para viviendas nuevas como para las de segunda mano.

- Es importante que acudas al Registro de Predios para verificar la información del vendedor y para que sepas si la vivienda ya se encuentra inscrita. Ahí te proporcionarán la partida registral de la propiedad.
- Celebrado el contrato de compraventa, tanto el vendedor como el comprador de la vivienda deben acudir a un notario para que se expida el parte notarial de la escritura pública de la compra-venta de la casa y/o departamento.
- Solicitud de inscripción en la Oficina Registral. Ya en la Sunarp, el dependiente del notario que está acreditado ante el registro presentará la solicitud de inscripción en la Oficina Registral en donde quedará inscrita la propiedad. Este trámite se realiza previo pago de los derechos registrales que varían según el tamaño del inmueble.
- El documento ingresado a la Oficina Registral de la Sunarp, llamado título, debe contener el parte notarial de la escritura pública de compra-venta de la vivienda.

- Para proseguir con el asiento de presentación, es necesario especificar la fecha, hora, minuto, segundo y numeración del ingreso del título.
- Asiento de inscripción en la partida registral. Una vez que el título de compra-venta de la casa es revisado por el registrador público, se extenderá el asiento de inscripción en la partida registral de la vivienda a fin de que el comprador figure como propietario del inmueble.

H. Inscripción Declarativa.

Según **Noé Flores Vásquez (1998)** sostiene que la inscripción declarativa, son las que admiten la existencia del acto a pesar de la falta de inscripción, los registros denominados declarativos, solo reciben “Títulos” de origen Notarial o Judicial (excepcionalmente se reciben instrumentos privados por mandato de la ley). En cuanto a la titulación, esta ópera extra registralmente y los derechos se inscriben pre constituidos, sin que el registro los convalide, aunque que es obvio que la acogida registral refuerza la presunción de legitimidad que ya emana de su origen genuino, vale decir que se suman la legitimidad notarial (o judicial) y la registral. En esta clase de registros no hace falta la transcripción íntegra del documento y la inscripción no presenta dificultad alguna, desde el momento en que la versión ya figura en otro registro notarial, cumpliéndose con el principio de la matricidad notarial. En el caso de un documento judicial, lo que no consta en el “asiento registral”, puede suplirse con la escritura matriz que tiene carácter probatorio.

I. Artículo 949° del Código Civil.

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Según **Manuel F. Soria Alarcón (2002)**, Sostiene que el contenido del artículo 949° del código Civil vigente, es suficiente que

el comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el inmueble materia del contrato y el precio. Consumado el contrato nace el derecho a favor del acreedor, respecto al bien y simultáneamente adquiere la titularidad de la Propiedad, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Cuando apunta disposición legal diferente se refiere a aquellas normas que se apartan del Sistema espiritualista como la ley orgánica de barrios marginales y urbanizaciones populares N° 13517, cuyo artículo 28° dispone “(...) el único título que acredita el derecho de propiedad privada sobre terrenos parcial o totalmente integrantes de un barrio marginal, es el inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, con carácter definitivo, conforme a ley”, es decir, en este excepcional caso, nos ubicamos dentro del Sistema Constitutivo, en tanto la adquisición de la Propiedad de predios ubicados en los pueblos jóvenes o asentamientos Humanos o a los que inicialmente se les denominó barrios marginales, se hace a partir de la inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble, la traditio se realiza con el hecho de la inscripción. La otra excepción es el pacto en contrario, como lo regulado en los artículos 1583° a 1585° del Código Civil, sobre el pacto de reserva pero que también puede ser valedero, si las partes deciden que la Tradición se produzca con el hecho de la inscripción. Nada impide que el contrato se efectué en tal situación, estando a que el pacto en contrario dispuesto en el artículo 949° es amplísimo, sin restricciones que sean contrarias a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres como señala la parte V del Título Preliminar del Código Civil.

Según el libro **Código Civil Comentado por 100 Autores (2014)**. Expuesto por **Federico G. Mesinas Montero**, en cuanto al artículo 949° del Código Civil refiere que es probable que dentro del Libro de Derechos Reales del Código Civil vigente no exista norma más polémica y que haya generado tan amplio debate en la doctrina nacional, como la contenida en el artículo 949, materia del presente comentario.

En efecto, si bien la norma en cuestión se ocupa de un tema tan fundamental como es el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, su repercusión en el sistema también alcanza o se vincula directamente con otras materias igualmente relevantes en el tráfico jurídico, tales como la seguridad de las transferencias inmobiliarias, el rol del Registro respecto de dichas transferencias, la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, así como el replanteamiento del actual sistema de clasificación de los bienes.

La problemática en torno a la norma bajo comentario exige una profunda reforma, que principalmente tome en consideración la seguridad jurídica a favor de los agentes económicos, así como los demás aspectos antes enunciados. En esa línea hemos considerado conveniente repasar los antecedentes del artículo, y las posiciones más trascendentes de la doctrina nacional expresada en diversas oportunidades desde la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, así como formular una propuesta relacionada con la implantación de un nuevo sistema.

J. Inscripción constitutiva en los Registros Públicos

Según la Revista Virtual sobre el **Derecho Registral y las inscripciones en los Registros Públicos de Perú**, extraída de la página web <http://registropredios.blogspot.pe/2010/06/la-aventura-de-comprar-un-inmueble.html>. Leído el 29/05/2017 – Huánuco. Refiere que, Se debe señalar que el sistema adoptado de transferencia de propiedad está íntimamente vinculado al sistema registral. La inscripción en los Registros Públicos es un elemento fundamental para la constitución plena o la configuración del derecho real como tal, sin la cual o no existe o se pone en riesgo la propiedad de determinado inmueble.

El registro de la propiedad permite que la posesión pueda ser conocida, tanto su existencia, contenido y duración, evitando así que se perjudique a aquellos que, desconociendo la posesión de determinado predio, son estafados por inescrupulosas personas.

El doctor en Derecho, Jorge Avendaño Valdez, es coautor de un proyecto de reforma del Código Civil, en el cual señala una interesante clasificación de los bienes en función al registro, dividiéndolos en dos categorías: registrados y no registrados. Los primeros, dice, son los que se transfieren con título y registro obligatorio (efecto constitutivo del registro). Mientras que los bienes no registrados, se transmitirían - según el proyecto - mediante la tradición o la entrega. Conforme a este proyecto estaríamos próximos a ingresar a la inscripción constitutiva como en Alemania (en el Perú se realiza inscripción declarativa).

Avendaño explica que los inmuebles que no estuvieran registrados seguirían transfiriéndose fuera del registro, y los bienes ya registrados deberán inmatricularse para constituirse como derechos reales. Sin embargo, tal como señala Gastón Fernández Cruz, un Registro constitutivo puede servir en zonas urbanas con un adecuado plano catastral, pero en nuestro país no ocurre así.

El territorio rural en nuestro país es extenso y sobre todo de difícil acceso. En dichas zonas se ubica una población de escasos recursos, quienes muchas veces deben trasladarse desde zonas muy lejanas sin vías de comunicación al lugar donde existe un Registro Público; para ellos es oneroso y, en realidad, el registro muchas veces no les sirve porque la publicidad de sus transferencias la constituye la posesión y giran en una economía y tradiciones diferentes a las poblaciones urbanas.

a) Pacto contrario y el acreedor de buena fe

El Código Civil, en sus artículos 949 y 1135, se refiere al "pacto en contrario", el cual pone como excepción a la regla general de transferencia de propiedad inmueble, que las partes incluyan una cláusula en la que se indique que el sólo consenso no transfiere la propiedad. Existe también el pacto de reserva de propiedad, por la que se deja en suspenso la transferencia de la propiedad, pero las otras prestaciones si surten plenos efectos, como el exigir el pago del precio, entonces, la transferencia se

efectuará cuando se cumpla la condición de terminar de cancelar el monto requerido.

Para realizar la inscripción de la transferencia se debe acreditar el pago de impuestos (predial y alcabala). Esto hace más difícil la inscripción de la propiedad, el Registro debe publicitar la compraventa realizada, y no controlar el pago de tributos, dar seguridad jurídica a los derechos y al tráfico jurídico de los bienes. Sin embargo, cuando hemos hablado de la transferencia con reserva de dominio, la ley de tributación municipal en su artículo 21 referente al impuesto de alcabala, prescribe que se grava la transferencia de propiedad de bienes inmuebles a título oneroso o gratuito, inclusive las ventas con reserva de dominio, es decir en el caso que no se cumpla la condición igualmente tiene que pagar este tributo, parece un contrasentido, pues el hecho imponible ya se cumplió y no se podrá solicitar la devolución del dinero.

K. Inscripción Constitutiva.

Según la revista de la **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos “Derecho Registral II” (1998)**. Expuesto por el Registrador Publico Noé Flores Vásquez, en cuanto al concepto de inscripción Constitutiva refiere que son aquellas que no admiten la existencia de un acto si éste no se ha inscrito, en donde la inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico. En los llamados registros constitutivos, no se inscriben “títulos” sino “derechos”, el título crea el asiento registral, lo que obliga a un mayor análisis, responsabilidad y dilación en la tarea calificadora del registrador, en consecuencia, gracias a la inscripción constitutiva queda perfeccionada la transmisión o la constitución del derecho real. La perfección de los títulos que requiere el Sistema Constitutivo, la falta de títulos auténticos, muchas veces causa una necesaria y costosa subsanación, lo que atenta contra la celeridad contractual y de tráfico, y que conlleva a las partes a ahorrarse o por lo menos postergar

dichos gastos. Todo lo cual implica lo cual, que las partes celebren actos jurídicos solo mediante instrumentos privados, porque en el caso de que se trate de instrumentos públicos, se difiere la inscripción; con la clasificación de los bienes inmuebles y muebles registrados o no registrados, se ira progresivamente accediendo a establecer el sistema de inscripción de carácter constitutivo.

L. Seguridad Jurídica.

Según **VILLEGAS POMA Edwin Julio (2000)**. Puede ser conceptualizada como el conocimiento que cada uno tiene sobre las consecuencias de cualquier acto realizado, los efectos de una norma o los límites de su esfera de actuación de tal manera que ellos no pueden verse modificados por hechos o por circunstancias que ignoren o desconozcan; esta seguridad jurídica conjuntamente con la justicia y el bien común, constituye uno de los fines del derecho; sin embargo, el cumplimiento de estos fines solo se explica en tanto el hombre se relaciona con otros individuos, ya que a lo que tiende el derecho es a crear un determinado orden social propiciando dentro de él, un cierto tipo de conducta que tienda a satisfacer precisamente aquellos fines perseguidos por el derecho. Decimos que la seguridad solo encuentra sustento en la convivencia social, porque al ser el derecho un hecho social, solo existe en la sociedad y en las relaciones intersubjetivas. Es por ello que la seguridad que debe proporcionar el derecho es una seguridad en convivencia, puesto que es en ella donde aquel se da.

M. Procesos Judiciales que generan la Inscripción Declarativa.

Según **ESPINOZA ZEVALLOS Rodolfo José**, en la entrevista sobre la inscripción declarativa en marzo del 2017, refiere que, La inscripción Constitutiva es el acto por el cual no solo es suficiente la enajenación del bien inmueble sino que debe inscribirse, siendo que la inscripción perfeccionaría el Derecho, otorgando mayor seguridad jurídica, siendo así que se disminuiría el Litigio de los procesos relativos a la Propiedad (Mejor Derecho de Propiedad, Prescripción

Adquisitiva, otorgamiento de Escritura Pública, etc.), en los cuales los jueces de la causa valoraran los títulos presentados ante ellos; siendo que, si dichos actos hubiesen sido inscritos en sede registral no tendría por qué ventilarse en Sede Judicial, por lo que es necesario que tengan el carácter constitutivo las transferencias de la propiedad inmueble.

N. Finalidad del Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública.

Extraído de la página Web: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/> Leído el 29/05/17 – Huánuco Refiere que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías.

En un proceso de otorgamiento de escritura, ¿puede discutirse la validez del acto jurídico? En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento.

El Otorgamiento de Escritura Pública constituye una formalidad del contrato de compraventa, por tanto, este acto no tendría existencia jurídica sin la existencia previa, en el caso de autos, del contrato de compraventa y siendo petitorio del proceso principal la Nulidad Absoluta de la Escritura Pública de traslación de dominio, del acto jurídico que lo contiene, nulidad y cancelación ante la Oficina Registral y Reivindicación y Entrega Material de parte del predio, carece de asidero lo alegado por la recurrente en el sentido que se ha

demandado la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa y no la nulidad de la minuta que le dio origen.

En un proceso de otorgamiento de escritura pública, ¿procede demandar la entrega del bien? No resulta procedente la entrega del bien desde que este proceso solo pretende la formalización del derecho de propiedad que tiene esta parte.

¿En qué se distinguen las pretensiones de otorgamiento de escritura pública con las de rescisión contractual? La pretensión de otorgamiento de escritura pública es diferente de la pretensión de rescisión del contrato, en tanto que la primera supone la sola formalización de un acto jurídico en donde no se discute su validez, aunque haya sido ordenado por mandato judicial; mientras que, en la pretensión de rescisión de un contrato, el cuestionamiento de su validez es fundamental. Por tanto, el fallo obtenido en el proceso de otorgamiento de escritura pública no puede ser considerado como cosa juzgada a efectos de resolver posteriormente la pretensión de rescisión del mismo acto jurídico.

Ñ. La calificación de documentos judiciales. Extraído de la página Web <http://www.derechoycambiosocial.com/revista013/calificacion%20registral%20documentos%20judiciales.htm> Leído el 29/05/2017 – Huánuco Refiere que:

- Muchos jueces en el Perú no tienen conocimientos de Derecho Registral y utilizan estas frases: “los reglamentos registrales son normas internas del Registro, por tanto, no le obligan al Magistrado a conocerlas, a respetarlas, ni a cumplirlas”, “las decisiones judiciales no son materia de calificación registral y no pueden observarse, conforme al art. 4 de la L.O.P.J.”, “la sola observación registral a la decisión judicial constituye desacato y merece ser sancionado penalmente”, “el Registrador no tiene otra alternativa que inscribir sin observaciones de ninguna clase por ser una decisión judicial”, entre otras.

- Para que la orden judicial llegue al Registro transcurre mucho tiempo, incluso años, a diferencia de la compra-venta que pueden ser horas, o menos de una hora.
- Falta de conocimiento en nuestro medio de las ventajas del Registro.
- En el Perú las inscripciones no son convalidantes, por tanto, si un proceso judicial no se ha seguido en contra del propietario existe un vicio que el registro no convalida, no lo sana ni lo cura, por tanto, debe publicitar que es una inscripción forzada, para no inducir a error a terceros y no dejar de publicitar las ligerezas de algunas inscripciones forzadas.
- En el Perú los señores Fiscales formulan denuncia muchas veces cuando no corresponde hacerlo y los señores Magistrados aperturan instrucción cuando corresponde archivar, problemática que es materia de estudio y con el cual se acredita que entre el 60 y 70% de denuncias no debieron haberse formulado ni tampoco se debió haber aperturado instrucción.
- Este defecto del Sistema Judicial Peruano es utilizado por algunos Abogados y litigantes para intimidar vía apercibimiento y requerimientos a los Registradores para que inscriban o en caso contrario se los denuncie al Ministerio Público.
- Los registradores públicos no son empleados de los Jueces.
- La existencia de ciertos funcionarios que están exentos del deber de obediencia, entre ellos los que realizan tareas eminentemente técnicas y que, en cuanto a su desenvolvimiento en su calidad de expertos, no se encuentran sometidos a la recepción de órdenes, entre ellos consideramos incluidos a los Registradores y a los Integrantes del Tribunal Registral, y por ello estarían exentos del deber de obediencia respecto a los Magistrados.

O. Sistemas clásicos de transferencia de propiedad.

Según **VIDAL RAMOS, Roger**, extraído la página Web [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf). Leído el 30/05/2017 – Huánuco. Refiere, que:

a) El sistema registral francés.

Según el código francés de 1804, Código Napoleónico trascendental en las legislaciones civiles hispanoamericanas, nos indica que la propiedad de los inmuebles se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (consensus); la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada; La tradición que resulta luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino solo de poner al adquirente en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento.

El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan. Así podemos mencionar que, para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (convención), sin necesidad de la tradición (entrega); las transferencias de bienes tienen lugar por el simple consentimiento.

El consentimiento viene a reemplazar la tradición, pues las partes entienden que se realiza la tradición cuando así se obligaron. De esta manera, el sistema francés considera que vender es enajenar, y PLANIOL, dice que ambas nociones eran muy distintas en la antigüedad, y que hoy se confunden, el comprador pasa a ser propietario y acreedor al mismo tiempo, acreedor dentro de la relación obligatoria y propietario por la

misma razón, sin más, no es necesario otro requisito más que la voluntad de las partes contratantes.

Los hermanos MASEAUD, sostienen diversas disposiciones del Código Civil afirman el principio de la transmisión “solo consensus” (por el simple consentimiento), la voluntad, toda poderosa para crear obligaciones, es todo poderosa igualmente para producir, sin ninguna formalidad ni tradición, transmisión de derechos reales, el contrato además de su efecto obligatorio, posee un efecto real; la compraventa, por ejemplo, no solo crea obligaciones entre las partes, sino que el transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida .

La entrega es importante, pero esta entrega no transmite el derecho real, la entrega se justifica no para adquirir o transmitir el derecho, sino porque este ha sido ya transmitido o adquirido, es tradicional la opinión de ALBALADEJO, al sustentar que la entrega es un simple traspaso posesorio y no una tradición (entrega de la posesión con ánimo de transferir el derecho de la cosa), con ello demuestra que en el sistema francés, uno es propietario con el solo consentimiento, y que la entrega de la propiedad es un simple traspaso posesorio del bien, con el fin de que le propietario pueda ejercer sus potestades de propiedad sobre el bien.

El Código Civil Francés tomando como base el principio de la voluntad, considera que el simple acuerdo entre las partes es suficiente para que se realice la transmisión de la propiedad.

La voluntad del individuo es considerada como instrumento todo poderoso al punto que en ella se hace reposar la justificación y razón de ser el contrato. El código de Napoleón marco el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico; en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente solo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato.

Según el código francés, la propiedad de los inmuebles se transmite como efecto de la estipulación, conforme a este sistema la obligación de entregar se reputa mentalmente ejecutada. La tradición que viene después del pacto, es un hecho que no tiene la virtud de transferir el dominio, sino únicamente de poner al adquirente en aptitud de servirse de la cosa, “la obligación nace y muere sin solución de continuidad”.

El Sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios: i) la inscripción que contendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros, ii) el registro sería personal, iii) los actos celebrados inter vivos necesariamente deberían ser inscritos, iv) la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría las acciones reivindicatorias, v) los registros serían accesibles a todos los interesados en el inmuebles, vi) de un lado, se llevaría un registro de hipoteca y, del otro, uno de la propiedad y sus desmembraciones.

En conclusión, el derecho francés desarrolla un sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distinto del sistema dual (título y modo) por lo cual solo se basa en el “solo consensus” es suficiente para adquirir la propiedad de un bien inmueble, una vez transmitido el derecho de dominio como efecto inmediato del contrato, la obligación del vendedor consistirá en permitir la posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.

b) El sistema registral alemán.

La transferencia de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la “Ausflussung” que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante.

Según el código alemán y su doctrina comparada casi siempre existe un deber de emitir declaración de “auflassung” emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que esté al alcance

de sus manos para conseguir la transmisión de propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado en tal sentido. El “Auflassung” también puede ser judicial y extrajudicial; será judicial cuando al igual que la “in iure cessio” era un juicio simulado; el adquirente demanda al enajenante la entrega de la cosa, este de allanaba a la demanda y el juez resolvía a favor del accionante entregándoles judicialmente la posesión; será extrajudicialmente cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce con el nombre del registro.

El que compra una cosa quiere adquirirla no solo para aprovecharse de ella temporalmente, sino con carácter definitivo y excluyente y para disponer de ella; por lo tanto, con la sola entrega de la cosa el vendedor no ha cumplido su obligación totalmente: está obligado a proporcionar la propiedad sobre ella. La transmisión de la propiedad está regulada en el derecho de cosas. Esta transmisión, cuando se refiere a cosas muebles, exige la entrega y el acuerdo de ambas partes de “transmitir la propiedad” no se contiene en el contrato de compraventa, sino que es necesario un especial contrato “real” diferente, cuyo único contenido es que la “propiedad sea transmitida”, este contrato real es independiente del contrato de compraventa que le sirve de base, es decir, es un contrato “abstracto”.

En el sistema germano de la separación del contrato (artículos 873, 925 y 929 del Código Civil Alemán) el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y esta se produce desdoblada, según se trate de bienes muebles o inmuebles. En el primer caso se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales.

c) El sistema registral australiano.

Sistema llamado también Acta Torrens, fue ideado por Sir Robert R. Torrens, ocupando el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del Siglo XIX. Fue aplicado por primera vez en virtud de la Real Property Act. 1858 (Ley de Propiedad Real), según el cual, el proceso enajenativo se halla sumamente simplificado, pues es suficiente que los contratantes llenen un impreso de modelo oficial y lo remitan, junto con el título, a la oficina del Registro, el mismo que es objeto de calificación por el Registrador quien expedirá un nuevo título que atribuirá la propiedad como adquirida por simple ocupación y que hará fe en cuanto a la realidad física y jurídica de la finca.

En el sistema Australiano no existen los principios registrales de legitimación y fe pública, ya que las constancias del registro prevalecen siempre sin hacer distinciones de ninguna especie.

Este sistema se funda en la ficción jurídica de que, en las sucesivas enajenaciones, la titularidad vuelve al Estado, que la toma de manos del vendedor, anulando el título de éste y hace una nueva concesión al comprador, entregándole un nuevo certificado o título real.

El procedimiento constituye un sistema inscriptorio que convierte al Registrador en Juez de títulos por cuanto admite la rogatoria solicitando la propiedad a la que se debe adjuntar los títulos que lo amparan; el registrado califica dichos títulos y ordena la publicación de la pretensión; admite la oposición si se produjera y determina el mejor derecho entre el solicitante y el opositor.

d) El sistema registral español.

Este, plantea que la simple tradición no transfiere nunca la propiedad del bien, sino que necesita estar precedida por un negocio jurídico que le dé causa o sea la razón de la adquisición, un título. Así, diremos que la tradición por sí sola no transmite la

propiedad, pues la mera traslación de la posesión, sin un acuerdo precedente para que esta se suceda, o sea una convención que lo justifique, será en sí misma solamente un acto vacío. Cuando exista yuxtaposición o convergencia de estos dos elementos, se habrá configurado la transmisión de la posesión. Es pues aplicable a este planteamiento lo anotado últimamente cuando nos abordamos la referencia histórica.

e) El sistema registral peruano.

El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados.

Estuvieron de acuerdo que el viejo sistema todavía imperante, sustentado en el simple consentimiento, es imperfecto, tanto por inseguro y que en el curso de su vigencia y de su aplicación, ha dado origen a opuestas e inconciliables discusiones e interpretaciones.

2.3. Definiciones conceptuales.

- **Propiedad:** Entiéndase que, en la presente investigación, el concepto de la propiedad se refiere a la compra venta de la propiedad inmueble, siendo que existen dos partes un comprador que transfiere el bien y un vendedor que paga una cantidad de dinero a cambio de la propiedad inmueble.

- **Inscripción:** Viene a ser el acto de inscribir los títulos notariales en la Oficina Registral respectiva.
- **Títulos:** Son documentos de carácter público o privado, que otorgan un derecho de acreencia a quien lo posee.
- **Transferencia:** Eminentemente es un concepto del ámbito del derecho contractual, contemplado en el Derecho Registral, por el cual un Vendedor entrega el bien inmueble al comprador.
- **Efectividad:** significa lograr un resultado o efecto con miras al cambio a partir de la accionar de la persona.
- **Partida electrónica:** Es un documento que expide los Registros Públicos en la que detalla el historial de un determina inmueble.
- **Rubro:** Es un título que permite reunir en un mismo conjunto ciertas características.

2.4. Hipótesis.

Hipótesis general.

Si se aplica la Inscripción Constitutiva entonces se garantizará la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

Hipótesis específicas.

- A.** El nivel de Seguridad Jurídica es mínimo, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de propiedad Inmueble en la oficina registral de Huánuco.
- B.** La inscripción declarativa de propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como procesos civiles de mejor derecho de propiedad, así como también procesos sobre otorgamiento Escritura Pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.
- C.** La modificación del artículo 949° del Código Civil, beneficia y garantiza la Seguridad Jurídica de la Inscripción de la Propiedad Inmueble en el Sistema Registral Peruano.

2.5. Variables

2.5.1. Variable independiente: Inscripción Constitutiva

2.5.2 Variable dependiente: Seguridad Jurídica de la propiedad Inmueble

2.6. Operacionalización de variables (dimensión e indicadores)

Variables	Dimensiones	Indicadores	Instrumentos
VI: Inscripción Constitutiva	<ul style="list-style-type: none"> Obligatoriedad de la Inscripción 	<ul style="list-style-type: none"> Mandato Legal. Existencia de la Propiedad Inmueble. Seguridad de la titularidad de usuario. 	<ul style="list-style-type: none"> Ficha de análisis a sentencias Judiciales y partidas electrónicas Entrevista a Expertos
	<ul style="list-style-type: none"> Solemnidad del Acto 	<ul style="list-style-type: none"> Rigurosidad de la forma. Taxatividad Normativa. Medios probatorio idóneo en el expediente. Fecha de presentación de título. Tipo de carga o gravamen que tiene la propiedad inmueble. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Garantiza la inscripción de la propiedad inmueble 	<ul style="list-style-type: none"> Nivel de apreciación que genera la Inscripción constitutiva. Nivel de efectividad. Necesidad de la inscripción constitutiva. Acto con el que se siente seguro de su propiedad el usuario. Nivel de efectividad en la inscripción de la propiedad inmueble. 	
VD: Seguridad Jurídica de la propiedad Inmueble	<ul style="list-style-type: none"> Protección al Acto de Buena Fe Inalterabilidad de un derecho adquirido 	<ul style="list-style-type: none"> Información suficiente y oportuna que tiene el usuario. El tipo de rechazo de una inscripción de la propiedad. Tipo de conflictos que genera. Nivel de efectividad. 	<ul style="list-style-type: none"> Encuesta a los Usuarios
	<ul style="list-style-type: none"> Oponibilidad a Terceros. Garantista al recurrente 	<ul style="list-style-type: none"> Buena o mala fe. Nivel de conocimiento de los usuarios respecto a la inscripción constitutiva. Fundamentos para una variación hacia una inscripción constitutiva. Favorecimiento al principio de la Buena fe pública registral (art. 2014) 	

CAPITULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de Investigación

El presente trabajo de investigación es tipo básico. También recibe el nombre de investigación pura, teórica o dogmática. Se caracteriza porque parte de un marco teórico y permanece en él; la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, en incrementar los conocimientos científicos o filosóficos, pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico.

3.1.1. Enfoque.

El enfoque que tiene la presente investigación es mixto, es decir, tuvo un enfoque cuantitativo porque se recogió datos objetivos tanto de la encuesta, como de información del análisis de las sentencias y las partidas electrónicas. Así mismo es cualitativa porque se interpretó dichos datos a partir de nuestro marco teórico, además es cualitativa porque se interpretó la información obtenida de los expertos del tema objeto de investigación.

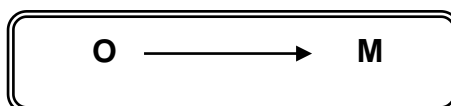
3.1.2. Nivel.

La presente investigación es de nivel Descriptivo – Explicativo.

3.1.3. Diseño

La presente investigación tiene el diseño No experimental en su variante: Cuasi experimental Simple

El diseño que se empleará corresponde a descriptivo simple cuyo esquema es:



Dónde:

O = Observación

M = Muestra

3.2. Población y muestra

La población está referida a las sentencias judiciales en materia civil respecto a los procesos de Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública los mismos que obran en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco desde el año 2014 hasta la fecha, siendo estas 19 sentencias. Además, lo constituyo 19 partidas electrónicas registrales de propiedad inmueble tramitadas desde el año 2014 hasta la fecha.

Así mismo lo constituyeron todos los expertos en materia de Derecho Civil entre Abogados, Operadores Judiciales (Jueces, Asistentes Judiciales), Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), Notarios y usuarios de la Oficina de los Registros Públicos de Huánuco, los mismos que ascienden a 507 unidades de estudios.

Cuadro 01
Composición de la población de estudio

Unidades de análisis	Total
Sentencias en materia civil (Mejor Derecho de Propiedad, Otorgamiento de Escritura Pública)	19 Objetos de análisis
Partidas electrónicas registrales de propiedad inmueble tramitadas en la Oficina Registral de Huánuco	19 Objetos de análisis
Abogados, Operadores Judiciales (Jueces, Asistentes Judiciales), Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), Notarios.	15 Sujetos de análisis
Usuarios ciudadanos de la Oficina Registral de Huánuco.	454 Sujetos de análisis
Total de unidades de estudio	507 Unidades de estudio

Fuente: Observación directa de la investigadora. Marzo del 2017.
Elaboración: Investigadora.

El muestreo es de tipo No probabilística, puesto que fue intencional, es decir, a criterio de la investigadora.

La Muestra: La muestra estuvo constituida por los 10 Sentencias judiciales en materia civil respecto a los procesos de Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública los mismos que obran en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco desde el año 2014 hasta la fecha. Además de ello constituyo 10 partidas electrónicas registrales de propiedad inmueble tramitadas desde el año 2014 hasta la fecha.

Así mismo lo constituyo 10 expertos en materia de Derecho Civil entre Abogados, Operadores Judiciales (Jueces, Asistentes Judiciales), Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), Notarios, asimismo 50 usuarios de la Oficina de los Registros Públicos de Huánuco.

Cuadro 02
Cuadro de la muestra de estudio

UNIDADES DE ANÁLISIS	TOTAL
<i>Sentencias en materia civil (Mejor Derecho de Propiedad, Otorgamiento de Escritura Pública)</i>	10
<i>Partidas electrónicas registrales de propiedad inmueble tramitadas en la Oficina Registral de Huánuco</i>	10
Abogados, Operadores Judiciales (Jueces, Asistentes Judiciales), Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), Notarios.	10
<i>Usuarios ciudadanos de la Oficina Registral de Huánuco.</i>	50
Total de unidades de estudio	80

Fuente: Cuadro N° 1
Elaboración: Tesista

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Técnicas	Instrumentos
El fichaje	Fichas textuales y resumen para el recojo de información a las fuentes de información para el marco teórico
Análisis de documentos	Ficha de análisis tanto a las sentencias judiciales en materia Civil como a las partidas electrónicas de propiedad inmueble.
Entrevista	Ficha de entrevista a expertos en materia de Derecho Civil.
Encuesta	Ficha de encuesta a los usuarios de la Oficina Registral de Huánuco.

3.3.1. Para la recolección de datos.

Una vez aplicados los instrumentos de recolección de datos como el fichaje, análisis de documentos, entrevista y encuesta, se procedió al conteo y el análisis respectivo a través de la estadística descriptiva simple, considerando la frecuencia simple y el porcentaje; luego se realizó la interpretación a partir de nuestro marco teórico.

3.3.2. Para la presentación de datos.

Para la presentación de datos se utilizó los cuadros de distribución estadística y los gráficos estadísticos simples.

3.3.3. Para el análisis e interpretación de los datos.

Para el análisis se utilizó el método hermenéutico para la interpretación de los datos o informes recolectados en el marco del derecho registral y notarial, así mismo otro método utilizado fue el método dogmático.

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1 Procesamiento de datos.

A. Procesamiento de las fichas de entrevista aplicado a los expertos en materia de Derecho Civil, Derecho Registral y Derecho Notarial entre abogados, jueces, registradores, notarios de la ciudad de Huánuco - 2017.

Cuadro N° 01

Muestra de las experiencias de los expertos en materia civil respecto a la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos en materia civil entre abogados, jueces, registradores, notarios de la ciudad de Huánuco – 2017	
N° 01 A su experiencia. ¿La Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco?	1. Experto Abogada	Sí, porque al momento de hacer la inscripción constitutiva, adquiere certeza jurídica que ameritaría las inscripciones registrales.
	2. Experto Abogado	Las estadísticas dicen que cuando una compra venta se realiza en una notaría existe menos conflicto que cuando se realiza de manera privada, por lo que para garantizar la transferencia se debe dar la inscripción constitutiva a pesar de que sea muy vertical pero las personas deben educarse.
	3. Experto Abogado	Considero que se tiene que analizar muchos factores dentro de los cuales se tendría que implementar un área de catastro eficiente, trabas burocráticas en el procedimiento registral, unificación de criterios en los registradores.
	4. Experto Abogado	Considero que sí, puesto que otorgaría mayor seguridad jurídica al acto jurídico producido. Se evitarían los conflictos causados por la venta múltiple del bien inmueble.
	5. Experto Magistrado Juez Superior	Sí, porque en la actualidad existen muchas demandas en el ámbito civil, donde se discute la propiedad inmueble, en relación a la existencia de dos títulos, los cuales el juez de la causa evaluara quien tiene la razón, situación se evitaría si existirá la inscripción constitutiva.
	6. Experto Magistrado Juez Superior	La inscripción constitutiva si garantizaría la seguridad jurídica de las transferencias de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.
	7. Experto Notario	Sí, sin embargo, considero que dicha seguridad se encuentra adecuadamente cubierto con el principio de la buena fe pública registral.
	8. Experto Notario	La inscripción constitutiva si sería un mecanismo idóneo para garantizar la seguridad jurídica en la transferencia de inmuebles, porque daría certeza de que el transferente cuente con un título legítimo.
	9. Experta Registradora	Sí, garantiza la seguridad Jurídica toda vez que el hecho que la persona inscriba de manera obligatoria su propiedad ante los registros públicos resultara oponible e irrefutable ante un tercero que lo pretenda inscribir su derecho en relación a una propiedad inmueble ya incita.
	10. Experto Registrador	Sí, por cuanto los países con sistemas constitutivos en la transferencia de la propiedad inmobiliaria han demostrado altos índices de seguridad jurídica tanto estático como dinámico en los sistemas inmobiliarios.

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 02

Elaboración: La investigadora 15/06/2017

Análisis e interpretación.

En el mes de junio pasado; se realizó entrevistas a 10 expertos en materia de Derecho Civil, Derecho Registral y Derecho Notarial entre abogados, jueces, registradores y notarios de la ciudad de Huánuco - 2017.

Los expertos manifiestan de manera indistinta que tienen conocimiento sobre el tema de la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco, el cual se reviste de especial importancia en la presente investigación.

En este sentido observamos que los expertos en mérito a lo establecido sostienen que la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, siendo así que consideran un mecanismo idóneo para garantizar la seguridad jurídica al momento de la transferencia de inmuebles, dando mayor certeza a la persona que inscriba su derecho ante los Registros Públicos.

Conclusión: Que, es necesario la modificación del artículo 949° a fin de otorgar mayor seguridad jurídica al momento de la transferencia de la propiedad inmueble, toda vez que así se establece el carácter constitutivo.

Cuadro N° 02

Muestra de las experiencias de los expertos en materia civil respecto a la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos en materia civil entre abogados, jueces, registradores, notarios de la ciudad de Huánuco - 2017	
N° 02 A su experiencia. ¿Cuál es el nivel de Seguridad Jurídica que se obtiene, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de propiedad Inmueble en oficina registral de Huánuco?	1. Experto Abogada	En mi experiencia laboral colegir que la seguridad jurídica es mínima, debido a que el bien inmueble que se adquiere corre el riesgo de ser inscrito por terceras personas; así mismo existe inseguridad en el derecho del adquirente.
	2. Experto Abogado	A mi criterio no existe seguridad jurídica, pues las personas están acostumbradas a realizar sus actos de manera particular, siendo que si establecemos una formalidad a la inscripción en los registros públicos, a pesar de ser vertical dicha postura se evitaría muchos conflictos judiciales.
	3. Experto Abogado	Basado en el principio de prioridad las inscripciones registrales brinda seguridad jurídica a los titulares inscritos, salvo que se produzca la doble venta del mismo bien, caso en el cual se tendría que recurrir al órgano jurisdiccional.
	4. Experto Abogado	Es relativo, debido al carácter de publicidad que otorga la inscripción registral.
	5. Experto Magistrado Juez Superior	Si bien es cierto el Código civil establece que la sola enajenación hace acreedor al propietario, esta no representa una seguridad jurídica, toda vez que el peruano no respeta el principio de autoridad, siendo que en Alemania si se respeta lo que señala la ley, por lo que la inscripción declarativa otorga una seguridad relativa, es decir no otorga seguridad.
	6. Experto Magistrado Juez Superior	El nivel de seguridad jurídica que he podido advertir es bajo, porque ello le da más valor a quien ostenta ser el propietario con título inscrito, el de aquel que solo tiene la minuta o escritura de compraventa.
	7. Experto Notario	El nivel de seguridad es el óptimo por cuanto la inscripción declarativa respeta el sistema de transferencia causal que requiere una causa válida para transferir y adquirir respectivamente, es decir respeta la adquisición derivativa.
	8. Experto Notario	Es una seguridad relativa porque no se puede determinar quién es el propietario de un inmueble ni las cargas que se afectan.
	9. Experta Registradora	La inscripción Declarativa no da seguridad jurídica si no lo inscribe, el nivel es relativo, en vista que dicho acto puede generar conflicto por la naturaleza de la inscripción declarativa.
	10. Experto Registrador	El nivel de seguridad jurídica sería alto.

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 02

Elaboración: La investigadora 15/06/2017

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 2, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Ante esta pregunta podemos advertir que los expertos entrevistados refieren que la seguridad jurídica que ofrece la inscripción declarativa es mínima, debido a que el bien inmueble que se adquiere corre riesgo de ser inscrito por terceras personas, generándose así conflictos a nivel Judicial. Por cuanto el magistrado experto número 5, señalo que, si bien es cierto el Código civil establece que la sola enajenación hace acreedor al propietario, esta no representa una seguridad jurídica, toda vez que el peruano no respeta el principio de autoridad, siendo que en Alemania si se respeta lo que señala la ley, por lo que la inscripción declarativa otorga una seguridad relativa, es decir no otorga seguridad; sin embargo otro experto notario a su experiencia manifiesta que la inscripción declarativa si es óptima por cuanto respeta el sistema de transferencia causal que se requiere para una valida transferencia es decir respeta la adquisición derivativa. En el mismo sentido el experto signado con el N° 8 refiere que brinda una seguridad relativa porque no se puede determinar quién es el propietario de un inmueble ni las cargas que se afectan, por estas consideraciones debemos de concluir que el nivel de seguridad jurídica que se obtiene aplicando la inscripción registral declarativa de propiedad inmueble es relativa, toda vez que genera conflictos en sede judicial.

Cuadro N° 03

Muestra de las experiencias de los expertos en materia civil respecto a la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos en materia civil entre abogados, jueces, registradores, notarios de la ciudad de Huánuco - 2017	
N° 03 A su consideración. ¿Qué tipos de conflictos judiciales genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco?	1. Experto Abogada	El conflicto que se genera en el segundo Juzgado civil de Huánuco a mi experiencia es el otorgamiento de escritura pública.
	2. Experto Abogado	Si bien es cierto en la actualidad no tiene un caso de mejor derecho de propiedad pero las estadísticas refieren que si existen bastantes demandas donde se discuten derechos relativos a la propiedad.
	3. Experto Abogado	Nulidad de actos jurídicos, mejor derecho de propiedad, tercería excluyente de la propiedad.
	4. Experto Abogado	Son conscientes de la venta múltiple de un mismo bien inmueble, son conflictos de diversa índole.
	5. Experto Magistrado Juez Superior	Por ejemplo una doble venta de la propiedad inmueble, consecuentemente tercerías, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, que sucede en estos casos, que hoy yo vendo a una persona "A" y mañana vendo a otra persona "B" lo que genera este tipo de conflictos.
	6. Experto Magistrado Juez Superior	Conflictos sobre mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, nulidad de acto jurídico y nulidad de asiento registral.
	7. Experto Notario	A mi criterio no es la inscripción declarativa la que genera conflictos judiciales sino el hecho de existir la transmisión "solo consensus" (art. 949 c.c) debería exigirse la traditio.
	8. Experto Notario	Desconozco pero generalmente los procesos judiciales que se dan son la doble venta o venta de bienes ajenos.
	9. Experta Registradora	Lo que se ha podido percibir desde esta sede registral, es cuando por ejemplo un juez ordena a inscribir un título en mérito al otorgamiento de escritura pública, tercería, mejor derecho de propiedad y otros.
	10. Experto Registrador	Desconoce no es abogado litigante.

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 02
Elaboración: La investigadora 15/06/2017

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 3, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Ante esta pregunta podemos advertir que los expertos refieren que, al existir dos títulos en disputa, es donde surge el conflicto en la cual genera un debate para determinar quién es el titular de dicha propiedad, generándose demandas judiciales como el Mejor Derecho de Propiedad, Otorgamiento de Escritura Pública, Tercería, Reivindicación, Prescripción y otros relativos a la Propiedad Inmueble. Además de ello la experta registradora N° 9 refiere que se ha podido percibir desde esta sede registral, que los procesos que se generan son por ejemplo cuando un juez ordena a inscribir un título en mérito al otorgamiento de escritura pública, terceraía, mejor derecho de propiedad y otros.

Conclusión: Que efectivamente la inscripción declarativa crea procesos judiciales como el Mejor Derecho de Propiedad, Otorgamiento de Escritura Pública, Tercería, Reivindicación, Prescripción y otros relativos a la Propiedad Inmueble.

Cuadro N° 04

Muestra de las experiencias de los expertos en materia civil respecto a la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos en materia civil entre abogados, jueces, registradores, notarios de la ciudad de Huánuco – 2017	
N° 04 A su experiencia. ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?	1. Experto Abogada	En mi opinión los beneficios son los siguientes: Las transferencias de los bienes inmuebles adquirirían la seguridad respectiva; las inscripciones registrales estarían garantizadas.
	2. Experto Abogado	En la actualidad la sola enajenación no es suficiente para reputarse propietario, pues las personas realizan actos privados y ya se reputan propietarios por lo que la modificación debería darse a la formalidad del acto es decir tener el carácter de constitutivo.
	3. Experto Abogado	Depende de cómo se modifique o se pretenda modificar dicho artículo.
	4. Experto Abogado	Básicamente probará la buena fe o presunción de la buena de las partes contratantes y por ende la seguridad jurídica del negocio jurídico.
	5. Experto Magistrado Juez Superior	Yo pienso que daría mayor seguridad, ya que el hecho de solo enajenar hace acreedor al propietario y no es suficiente, siendo que dicho acto debería inscribirse en los Registros Públicos, constituyendo un derecho de propiedad lo cual validaría el acto jurídico.
	6. Experto Magistrado Juez Superior	Se presentarían menos incidencias sobre conflictos derivado del derecho a la propiedad, y los que se presentan sería menos fácil resolverlo, ya que, si una de las partes no cumple con lo estipulado en la norma, se le dará la razón a quien si cumplía.
	7. Experto Notario	Depende de cómo sea la modificación, si se quiere implantar un sistema constitutivo se corre el riesgo de desconectar la transmisión de la propiedad de un título valido, peor aún con la influencia de la buena fe y el tercero sería inatacable.
	8. Experto Notario	Al modificar el artículo 949 que provee un sistema consensualista en la transferencia de inmuebles, por un sistema constitutivo constituiría un sistema eficaz y de gran seguridad jurídica.
	9. Experta Registradora	La modificación de dicho artículo disminuiría los conflictos judiciales y ya no habría razón de valorar dos o más títulos con los cuales se pretenda acreditar la condición de propietario a una de las partes.
	10. Experto Registrador	Si la modificación es ampliar hacia un sistema constitutivo de transferencias de la propiedad inmueble esto incrementa la seguridad jurídica.

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 02

Elaboración: La investigadora 15/06/2017

Análisis e interpretación.

En cuanto en la pregunta N° 4, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Ante esta pregunta podemos advertir que los expertos refieren que si es necesario la modificación del artículo 949° del Código Civil, toda vez que dará mayor seguridad jurídica al comprador, al realizar la transferencia de la propiedad inmueble. Aunado a ello tenemos la respuesta del abogado experto N° 2 quien refiere que en la actualidad la sola enajenación no es suficiente para reputarse propietario, las personas realizan actos privados y ya se reputan propietarios por lo que la modificación debería darse a la formalidad del acto es decir tener el carácter de constitutivo. Del mismo modo la registradora experta N° 9 es quien afirma que la modificación de dicho artículo disminuiría los conflictos judiciales y ya no habría razón de valorar dos o más títulos con los cuales se pretende acreditar la condición de propietario a una de las partes; cabe señalar que uno de los expertos signado con el N° 7 ante la misma pregunta refiere que esta modificación depende de cómo sea la modificación, si se quiere implantar un sistema constitutivo se corre el riesgo de desconectar la transmisión de la propiedad de un título válido, peor aún con la influencia de la buena fe y el tercero sería inatacable. Por la experiencia que refieren los expertos podemos concluir que hay la necesidad de modificar el artículo 949° del Código Civil, hacia una inscripción constitutiva puesto que este tipo de inscripción a consideración de los expertos disminuye los conflictos y brinda mayor seguridad jurídica al usuario al momento de realizar un acto jurídico relativo a la Propiedad Inmueble.

Cuadro N° 05

Muestra de las experiencias de los expertos en materia civil respecto a la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos en materia civil entre abogados, jueces, registradores, notarios de la ciudad de Huánuco - 2017	
N° 05 A su experiencia. ¿Cree usted que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?	1. Experto Abogada	Sí, porque daría garantía al estar inscrito la transferencia del bien inmueble ante la oficina registral correspondiente (SUNARP). Evitando el tráfico inmobiliario. Así mismo evitar conflictos judiciales.
	2. Experto Abogado	Sí, es necesario la inscripción constitutiva toda vez que se ha advertido de manera consecuente demandas en el poder judicial, puesto que las personas no lograron la inscripción registral, por lo que a fin de evitar estas incertidumbres es necesario la inscripción constitutiva.
	3. Experto Abogado	En el caso de la hipoteca es constitutivo de derecho la inscripción; en lo que respecta a los inmuebles se debe cambiar y hacer que la inscripción de los mismos sea constitutiva.
	4. Experto Abogado	Considero que debe modificarse el artículo 949 del código civil, constituyendo una formalidad de carácter solemne, bajo sanción de nulidad del acto.
	5. Experto Magistrado Juez Superior	Sí, es necesario que, dado a nuestro contexto nacional, nuestra cultura, lo que no es necesario en otros países que respetan sus leyes, dado nuestro contexto si es necesario la inscripción constitutiva.
	6. Experto Magistrado Juez Superior	Sí, porque ello da seguridad jurídica sobre la transferencia de la propiedad Inmueble.
	7. Experto Notario	Considero que no, el sistema consensual funciona muy bien en casi todo el mundo.
	8. Experto Notario	Si, para dotar de eficacia y seguridad jurídica a la transferencia de bienes inmuebles y de esta manera dotan de eficacia a la transmisión inmobiliaria.
	9. Experta Registradora	Si es necesario toda vez que crearía una cultura de educación en torno a la propiedad, pues desde la escuela se debe fomentar el valor que tiene un inmueble, lo cual en estos tiempos se está volviendo una actividad económica de mayor trascendencia. Asimismo permite garantía en el Sistema Financiero
	10. Experto Registrador	Si es necesaria a la fecha existen varios proyectos de modificación del código civil que están archivados.

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 02

Elaboración: La investigadora 15/06/2017

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 5, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

En este sentido observamos que la mayoría de los expertos sostienen que es necesario la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano; cabe señalar que el magistrado experto N° 5 enfatiza que sí, es necesario que, dado a nuestro contexto nacional, nuestra cultura, lo que no es necesario en otros países que respetan sus leyes, dado nuestro contexto si es necesario la inscripción constitutiva. Así mismo señala la registradora experta N° 9, que si es necesario toda vez que crearía una cultura de educación en torno a la propiedad, pues desde la escuela se debe fomentar el valor que tiene un inmueble, lo cual en estos tiempos se está volviendo una actividad económica de mayor trascendencia; cabe señalar que el experto Notario signado con el N° 7 refiere que a su experiencia que no, ya que el sistema consensual viene funcionando muy bien en casi todo el mundo.

Conclusión: Que hay la necesidad de implantar la inscripción constitutiva toda vez que protege al futuro acreedor del derecho de una propiedad inmueble, toda vez que se ha advertido de manera consecuente procesos en sede judicial, en tal sentido a la experiencia de la mayoría de los expertos es necesario la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble en nuestro sistema registral peruano.

Cuadro N° 06

Muestra de las experiencias de los expertos en materia civil respecto a la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos en materia civil entre abogados, jueces, registradores, notarios de la ciudad de Huánuco – 2017	
N° 06 A su experiencia. ¿Cree usted que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?	1. Experto Abogada	Si, debido a que las partes manifiestan su voluntad, tanto vendedor como comprador al momento de realizar la compra del bien inmueble.
	2. Experto Abogado	La buena fe pública registral siempre nos va dar seguridad jurídica ya que al realizar una compra venta solo basta tener una ficha registral para confiar lo que señala en el registro.
	3. Experto Abogado	En la actualidad sí, siempre y cuando se cumplan los requisitos de la buena fe, la onerosidad y que ambos se amparen en la inscripción de los derechos, debiendo ser los mismos concomitantes.
	4. Experto Abogado	La buena fe es un principio esencial en los actos y negocios jurídicos.
	5. Experto Magistrado Juez Superior	En materia registral, si es importante toda vez que se prefiere a quien haya inscrito primero su derecho, por lo que, al aparecer en el registro con facultades para otorgarlo, este principio le otorga garantía al futuro acreedor.
	6. Experto Magistrado Juez Superior	Sí, ya que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlas, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, etc.
	7. Experto Notario	Si, en tanto que protege al tercero contra toda inexactitud del registro.
	8. Experto Notario	No, porque esta es relativa y su finalidad es dar publicidad y no constitutiva de derecho.
	9. Experta Registradora	Si brindaría Seguridad Jurídica toda vez que solo es necesario recurrir ante los registros públicos para saber con quién podemos contratar, para la compra de un bien inmueble, siendo innecesario saber si otras personas tienen algún título anterior de esa propiedad.
	10. Experto Registrador	La fe pública registral brinda seguridad jurídica cuando existe una correcta calificación de los títulos que accederían al registro, pero se debe tener en cuenta que el registro no convalida nulidades.

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 02
Elaboración: La investigadora 15/06/2017

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 6, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Ante la pregunta podemos advertir que la mayoría de expertos expresan que la fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en sede registral, toda vez que el abogado Experto N° 3 señala que, el principio de la fe pública registral brinda mayor seguridad jurídica en la actualidad, siempre y cuando se cumplan los requisitos de la buena fe, la onerosidad y que ambos se amparen en la inscripción de los derechos, debiendo ser los mismos concomitantes. Así mismo el registrador experto N° 10, señala que, la fe pública registral brinda seguridad jurídica cuando existe una correcta calificación de los títulos que accederían al registro, pero se debe tener en cuenta que el registro no convalida nulidades; sin embargo, debemos de hacer notar que para el experto Notario N° 8 refiere que no, porque esta es relativa y su finalidad es dar publicidad y no constitutiva de derecho.

Conclusión: Que, a experiencia de los expertos, aunque no es unánime, pero si mayoritaria que la buena fe pública registral es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en el sistema registral. Seguido del principio de publicidad.

Cuadro N° 07

Muestra de las experiencias de los expertos en materia civil respecto a la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos en materia civil entre abogados, jueces, registradores, notarios de la ciudad de Huánuco - 2017	
N° 07 A su consideración. ¿Cuál es el sustento en que se debe fundarse para cambiar de un sistema de inscripción declarativa a un sistema de inscripción constitutiva?	1. Experto Abogada	En mi opinión la escritura pública no es suficiente protección del adquirente, pero al darse la inscripción constitutiva se estaría formalizando, protegiendo la propiedad del adquirente y reduciría el porcentaje de la propiedad informal.
	2. Experto Abogado	Solamente la modificación de normas toda vez que estas significan la solución a un problema social, porque ante la presencia de estos, el legislativo busca solucionar estos conflictos.
	3. Experto Abogado	Creo que esa es la finalidad de la presente investigación, determinar cuál sería el sustento legal, técnico para proponer cambios en la inscripción registral.
	4. Experto Abogado	Art. 140 ° y siguiente del Libro II del Código Civil, art. 2 inciso 16 de la Constitución.
	5. Experto Magistrado Juez Superior	Porque la sociedad es cambiante, y las conductas de las personas como sabemos en el caso nuestro existen actuaciones de mala fe, de las partes por lo que es necesario normar estas conductas.
	6. Experto Magistrado Juez Superior	Ante esta pregunta no tuvo consideración alguna.
	7. Experto Notario	Para empezar, se tendría que eliminar todo el sistema de transferencia romanista, desapareciendo o disminuyendo el valor e importancia del título o causa.
	8. Experto Notario	La seguridad jurídica principalmente y evitarse el fraude inmobiliario.
	9. Experta Registradora	El fundamento es la protección al Usuario de los Registros Públicos, protegiendo su derecho que inscribió, toda vez que conjuntamente con el principio de publicidad se perfeccionaría el derecho real oponible a un tercero que desea inscribirlo.
	10. Experto Registrador	El derecho a la propiedad regulado constitucionalmente y a la no alteración o violación de ella.

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 02

Elaboración: La investigadora 15/06/2017

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 7, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Se observa que la mayoría de expertos concluyen que el sustento en que se debe fundarse para cambiar de un sistema de inscripción declarativa a un sistema de inscripción constitutiva es la modificación de normas, por cuanto daría solución a un problema social, porque ante la presencia de estos, el legislativo busca solucionar estos conflictos. Así mismo la Registradora experta N° 9 señala que, el fundamento es la protección al Usuario de los Registros Públicos, protegiendo su derecho que inscribió, toda vez que conjuntamente con el principio de publicidad se perfeccionaría el derecho real oponible a un tercero que desea inscribirlo.

Conclusión: Que en efecto es necesario cambiar nuestra legislación de una Inscripción declarativa, hacia una inscripción Constitutiva, ya que nuestra sociedad se encuentra en constante cambio y de esta forma crearía una cultura de educación por lo que es necesario normar estas conductas en torno al valor e importancia que tiene una propiedad inmueble en nuestro país. A consideración de los expertos el sustento para la modificación hacia un sistema de inscripción declarativa se basa en los mismos principios del sistema registral fundados en el principio de publicidad y el principio de buena fe.

B. Procesamiento de las fichas de análisis de documentos aplicados a las sentencias judiciales obrados en Segundo Juzgado Civil de Huánuco, asimismo el análisis de las Partidas Electrónicas obradas en la Oficina de los Registros Públicos de Huánuco, durante los años 2014 – 2017.

CUADRO N° 8

Análisis documental de las Sentencias Judiciales en Materia Civil (Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública) obrados en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco, durante los años 2014-2017

N°	Órgano Judicial	N° de Expediente	Materia	A. ¿Qué tipos de conflictos judiciales genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco?	B. ¿Cuál fue el medio probatorio más idóneo en que se fundó la sentencia para reconocer un derecho establecido por ley?	C. ¿Cuál fue el fallo en el mandato legal de la sentencia materia de análisis?	D. ¿En qué artículo de la norma taxativa se funda la sentencia materia de análisis?
1.	2° Juzgado Civil	01050-2009	Civil	Mejor derecho a la propiedad	Acta Notarial	Infundado	200° del CPC
2.	2° Juzgado Civil	00833-2009	Civil	Mejor derecho a la propiedad	Testimonio de Compra y Venta	Infundado	2022° del CC
3.	2° Juzgado Civil	00276-2010	Civil	Mejor derecho a la propiedad	Contrato derivativo	Fundado	905° del CC
4.	2° Juzgado Civil	00701-2012	Civil	Mejor derecho a la propiedad	Partida Registral	Infundado	2012° del CC
5.	2° Juzgado Civil	00587-2013	Civil	Mejor derecho a la propiedad	Partida Registral	Infundado	200° del CPC
6.	2° Juzgado Civil	00757-2012	Civil	Otorgamiento de Escritura Pública	Documento Privado en copia Simple	Infundado	1412° del CC
7.	2° Juzgado Civil	01440-2013	Civil	Otorgamiento de Escritura Pública	Contrato Privado de Compra Venta	Fundado	1412° del CC
8.	2° Juzgado Civil	00303-2013	Civil	Otorgamiento de Escritura Pública	Contrato Privado	Fundado	1266° del CC
9.	2° Juzgado Civil	01005-2014	Civil	Otorgamiento de Escritura Pública	Contrato Privado	Fundado	1412° del CC
10.	2° Juzgado Civil	01044-2014	Civil	Otorgamiento de Escritura Pública	Contrato Privado	Infundado	1549° del CC

Fuente: 10 Sentencias judiciales obrados en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.
Elaboración: La investigadora, junio - 2017

Análisis e interpretación: El cuadro N° 8 es el resultado de la aplicación de la ficha de análisis de las sentencias Judiciales en la cual ante la pregunta A: ¿Qué tipos de conflictos judiciales genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco?, en un mismo porcentaje ambos procesos, teniendo como resultado que el conflicto que genera este tipo de inscripción declarativa, son demandas de mejor derecho de propiedad y en un mismo porcentaje el otorgamiento de escritura pública;

Conclusión: Podemos concluir que el Sistema Registral de Inscripción Declarativa o facultativa genera indistintamente conflictos de otorgamiento de escritura pública (5) y mejor derecho de propiedad (5) en el mismo porcentaje.

En cuanto a los resultados obtenidos a la pregunta B: ¿Cuál fue el medio probatorio más idóneo en que se fundó la sentencia para reconocer un derecho establecido por ley?, el resultado fue indistintamente tales como contratos privados, escrituras públicas, partida registral, entre otros.

Conclusión: El medio probatorio más idóneo que tuvo en cuenta el magistrado, para dictaminar el fallo fueron en gran porcentaje contratos privados (5), Partidas Registrales (2) Contrato Derivativo (1) Testimonio de Compra Venta (1) Acta Notarial (1).

En cuanto a los resultados obtenidos a la pregunta C: ¿Cuál fue el fallo en el mandato legal de las sentencias materia de análisis?, en gran porcentaje el resultado de la Sentencia fue declarado Infundada (6), siendo que el resto fue declarado Fundada (4), indistintamente en ambos procesos de las sentencias materia de análisis.

Conclusión: Podemos concluir que gran parte de los fallos de la sentencia, resolvieron declarando infundada en virtud de la compulsa y valoración del medio probatorio más idóneo que acredita la condición de propietario como es el caso de los contratos privados.

En cuanto a los resultados obtenidos a la pregunta D: ¿En qué artículo de la norma taxativa se funda la sentencia materia de análisis? en gran porcentaje para dictar Sentencia se ampararon en el artículo 1412° del Código Civil, la cual señala que, *“Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o*

cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”; Indistintamente el artículo 200° del Código Procesal Civil y otros de los precitados cuerpos legales.

Conclusión: Debemos concluir que gran parte de los fallos de la sentencia, para declarase fundado o infundado siguieron lo establecido taxativamente por la norma jurídica que nos regula.

CUADRO N° 09
FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL A LAS PARTIDAS ELECTRÓNICAS

N°	Órgano registral	N° de Partida Electrónica	N° de Expediente Judicial contenida en la partida electrónica que lo antecede	A. ¿Cuáles son los Rubros Materia de Análisis?	B. ¿Cuál de las partes del proceso es titular de la propiedad inmueble materia de litis?	C. ¿Cuál fue la Fecha de presentación de los Títulos?	D. ¿En relación a la Partida Electrónica materia de análisis, que tipo de carga o gravamen presenta?
1.	Oficina Registral de Huánuco	N° 07000245	01050-2009	D00006 - D00007	Demandado	*04/11/11 *31/03/15	*Anotación de demanda *Medida cautelar
2.	Oficina Registral de Huánuco	N° 02017438	00833-2009	D00006 - D00007	Demandado	*28/02/14 *26/05/16	*Medida Cautelar de Derechos y Acciones *Anotación de Demanda
3.	Oficina Registral de Huánuco	N° 39007144	00276-2010	Asiento 00003	Demandante	*01/02/17	* No presenta Cargas ni Gravámenes
4.	Oficina Registral de Huánuco	N° 11103925	00701-2012	C00001 - C00002	Demandado	*26/03/13 *26/03/13	* No presenta Cargas ni Gravámenes
5.	Oficina Registral de Huánuco	N° 11001208	00587-2013	B00017 - D00003	Demandada	*17/05/13 *02/10/13	*Medida Cautelar de Anotación de Demanda
6.	Oficina Registral de Huánuco	N° 02009435	00757-2012	C00001 - C00002	Demandado	*24/01/92	* No presenta Cargas ni Gravámenes
7.	Oficina Registral de Huánuco	N° 11034853	01440-2013	C00010 - C00011	Tercero	*12/01/17 *13/01/17	* No presenta Cargas ni Gravámenes
8.	Oficina Registral de Huánuco	N° 11092216	00303-2013	B00001 - D00011	Demandante	*23/05/11 *03/05/13	* Medida Cautelar de Anotación de Demanda
9.	Oficina Registral de Huánuco	N°02011254	01005-2014	C00002 - C00003	Demandado	*07/04/16 *01/06/16	* No presenta Cargas ni Gravámenes
10.	Oficina Registral de Huánuco	N°02012264	01044-2014	D00006 - E00005	Demandada	*27/12/16 *27/12/16	* No presenta Cargas ni Gravámenes

Fuente: Partidas Electrónicas que obra en la Oficina Registral de Huánuco.
Elaboración La investigadora, junio - 2017

Análisis e interpretación: Con respecto al cuadro N° 09, el resultado de la aplicación de este análisis documental de la Partida Electrónica ante la pregunta A: ¿Cuáles son los Rubros Materia de Análisis?, analizado las partidas electrónicas arrojo como resultado en mayor porcentaje son del rubro C (4), y en menor porcentaje el rubro D (3), rubro B (2), Asiento (1).

Conclusión: Que la mayor parte de las partidas analizadas en el rubro C, se anotan todas las transferencias que la propiedad haya tenido; y en menor porcentaje los rubros precedentes.

En cuanto a los resultados obtenidos a la pregunta B: ¿Cuál de las partes del proceso es el titular de la propiedad inmueble materia de litis?, analizado las partidas electrónicas arrojo como resultado que en mayor porcentaje son propietarios los demandados, puesto que ostentan dicho título en mérito a la inscripción realizada en los registros públicos, dado que la mayor parte de sentencias judiciales analizadas se encuentran en vía de apelación, sin embargo la calidad de propietarios podría cambiar con las sentencias emitidas por los órganos superiores.

Conclusión: Que si bien es cierto los demandados actualmente son Propietarios esto se debe a que las partes inscribieron su derecho ante los Registros Públicos, en razón de que algunas partidas electrónicas se encuentran con medidas cautelares, con esto también podemos concluir que el sistema registral declarativo permite justamente que exista este tipo de acciones y genere litis entre el que inscribió y terceros que tengan un título que pretenda hacer valer ante el órgano jurisdiccional por tanto se observa que no da plena seguridad jurídica pese a estar formalmente inscrito.

En cuanto a los resultados obtenidos a la pregunta C: ¿Cuál fue la Fecha de presentación de los Títulos? En mayoría arroja como porcentaje que la fecha de presentación de títulos ante sede Registral fue desde el año 2011 hasta la actualidad.

Conclusión: Podemos concluir que existe un incremento de rogatorias en sede registral puesto que la demanda se interpuso a partir del año 2009 en adelante, en la que podemos advertir la diferencia de años con la fecha de presentación de títulos; por tanto debemos de precisar y agregar que el

sistema registral declarativo deja la posibilidad abierta de interposición de acciones tanto administrativas como judiciales y por lo mismo no es una inscripción que brinda seguridad jurídica para el adquiriente de una propiedad inmueble.

En cuanto a los resultados obtenidos a la pregunta D: ¿En relación a la Partida Electrónica materia de análisis, que tipo de carga o gravamen presenta? Como resultado del análisis se obtenido que gran porcentaje de partidas electrónicas no presentan cargas ni gravámenes (6); indistintamente en su minoría refieren medias cautelares (4).

Conclusión: Arribamos a la conclusión que la mayor parte de la Propiedad inmueble materia de análisis no presenta cargas ni gravámenes, toda vez que así lo refieren las partidas electrónicas analizadas, pero si debemos enfatizar que existen medidas cautelares que hacen entender que se hayan puesto justamente porque existen acciones que impiden una inscripción cierta a favor del adquiriente con lo que podemos concluir también que este sistema registral declarativo tiene un bajo nivel de seguridad jurídica.

C. Procesamiento de las fichas de análisis de encuestas aplicados a los usuarios que acuden a la Oficina de los Registros Públicos de Huánuco – 2017.

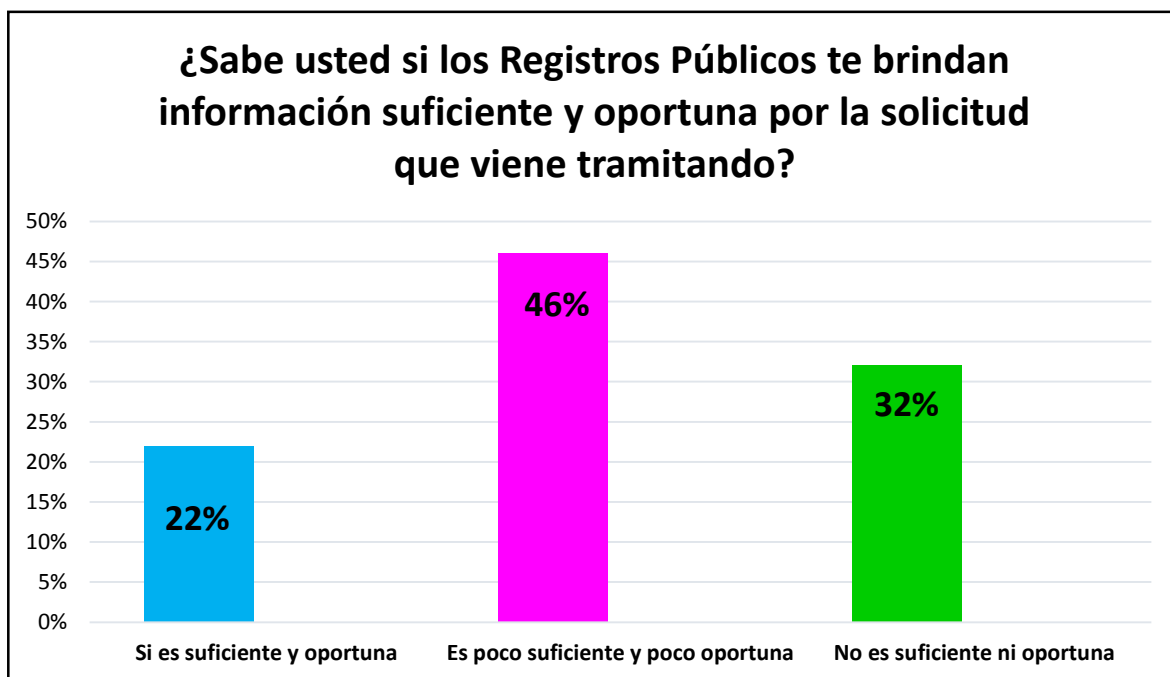
CUADRO N° 10

Muestra la solicitud del usuario respecto a que si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando.

¿Sabe usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando?	Consideración de los usuarios de los Registros Públicos.		Total	
	<i>f</i>	<i>%</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Si es suficiente y oportuna.	11	22	50	100
Es poco suficiente y poco oportuna.	23	46		
No es suficiente ni oportuna.	16	32		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N° 4.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

GRÁFICO N° 10



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N° 10.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

Análisis e interpretación.

En cuanto a los resultados obtenidos de la encuesta realizada a los usuarios de la Oficina de los Registros Públicos de la ciudad de Huánuco, ante la pregunta ¿Sabe usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando?, se tuvo como resultado que el 22 % de usuarios consideraron que si es suficiente y oportuna la información que brindan los trabajadores de los registros Públicos; y un 46 % de usuarios consideraron que es poco suficiente y poco oportuna, por cuanto no brindan calidad de atención frente a lo solicitado; y un 32 % de usuarios señalaron que no es suficiente ni oportuna por cuanto no atienden a la hora y el personal no es servicial con el usuario.

Conclusión: Actualmente los Registros Públicos no está siendo optimo ni brindando información suficiente al usuario.

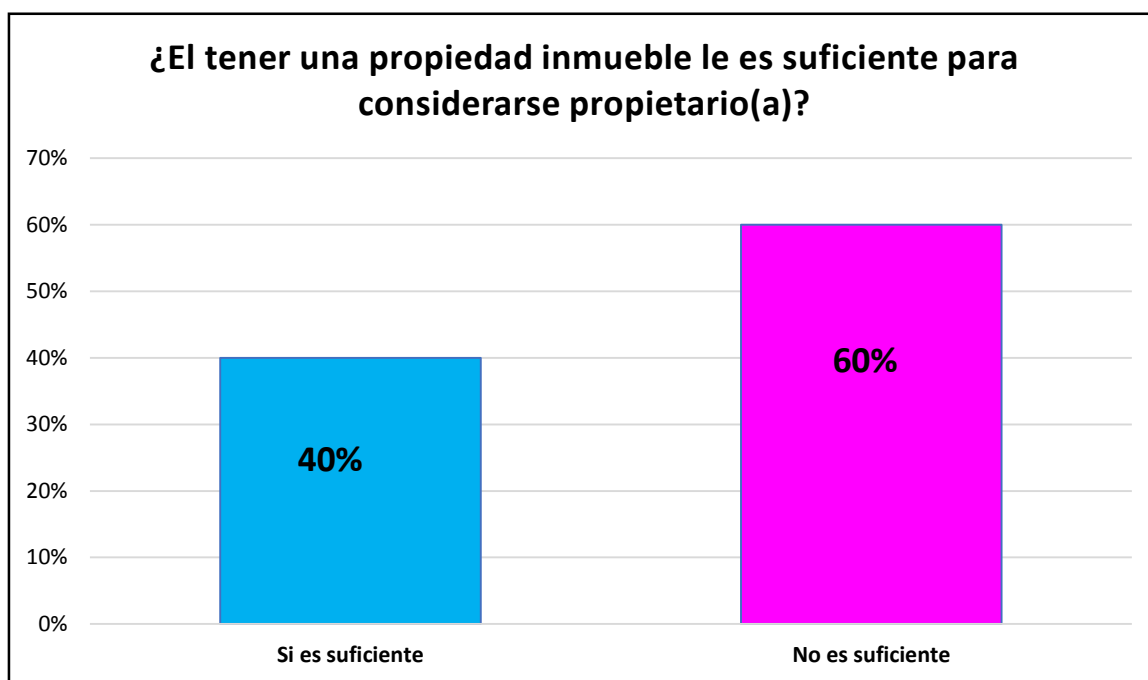
CUADRO N° 11

Muestra la consideración del usuario respecto a que el tener una propiedad inmueble le es suficiente para considerarse propietario (a).

¿El tener una propiedad inmueble le es suficiente para considerarse propietario(a)?	Consideración de los usuarios de los Registros Públicos.		Total	
	<i>f</i>	<i>%</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Si es suficiente	20	40	50	100
No es suficiente	30	60		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N° 4.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

GRÁFICO N° 11



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N° 11.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

Análisis e interpretación.

En cuanto al cuadro N° 11 con respecto a la pregunta ¿El tener una propiedad inmueble le es suficiente para considerarse propietario(a)?, se tuvo como resultado que el 40 % de usuarios consideraron que, si es suficiente, por cuanto ya pueden vender a otra persona y aunado a ello también refieren porque ya tienen su título de propiedad; sin embargo, un 60 % de usuarios señalaron que no es suficiente puesto que para ser propietario se debe registrar ante la SUNARP.

Conclusión: Existe cierta consideración de la mayoría de usuarios de que el bien inmueble se encuentre inscrito, toda vez que da mayor seguridad al propietario.

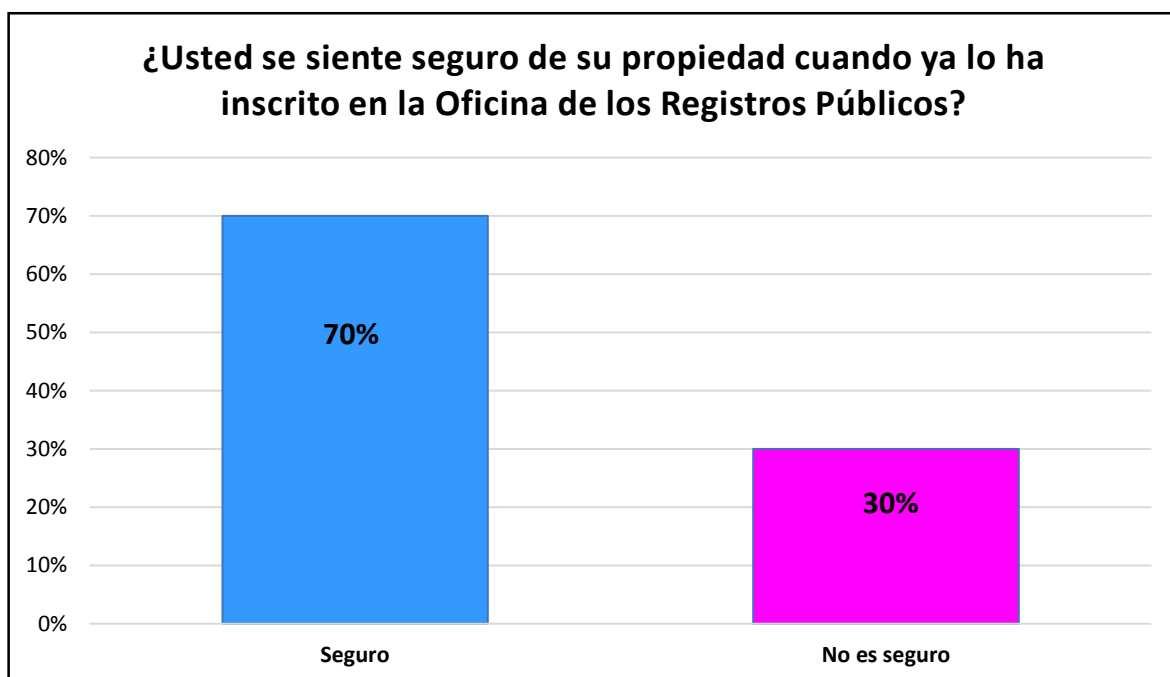
CUADRO N° 12

Muestra la seguridad del usuario respecto a que si se siente seguro de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos.

¿Usted se siente seguro de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos?	Seguridad de los usuarios de los Registros Públicos.		Total	
	<i>f</i>	<i>%</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Seguro	35	70	50	100
No es seguro	15	30		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N° 4.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

GRÁFICO N° 12



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N° 12.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

Análisis e interpretación.

En lo que respecta al cuadro N° 12, ante la pregunta ¿Usted se siente seguro de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos?, se tuvo como resultado que el 70 % de usuarios consideraron que si se sienten seguros, por cuanto consideran que es una institución que brinda seguridad jurídica y a la vez consideran que su propiedad tiene un valor para gestionar prestamos de las entidades bancarias; sin embargo un 30 % de usuarios señalaron que no es seguro porque en ocasiones sucede que se registra dos veces una propiedad, aunado a ello otro usuario señaló que no es seguro porque viene un tercero con un título anterior y le quita, por cuanto surge un conflicto en sede judicial.

Conclusión: Se infiere que los usuarios a pesar de estar inscrito su propiedad en los Registros Públicos, tiene cierta inseguridad e incertidumbre ya que genera conflictos, que generalmente se llevan a Instancias Judiciales. Por lo que el Sistema Registral vigente no está garantizando una seguridad Jurídica absoluta a todos los usuarios.

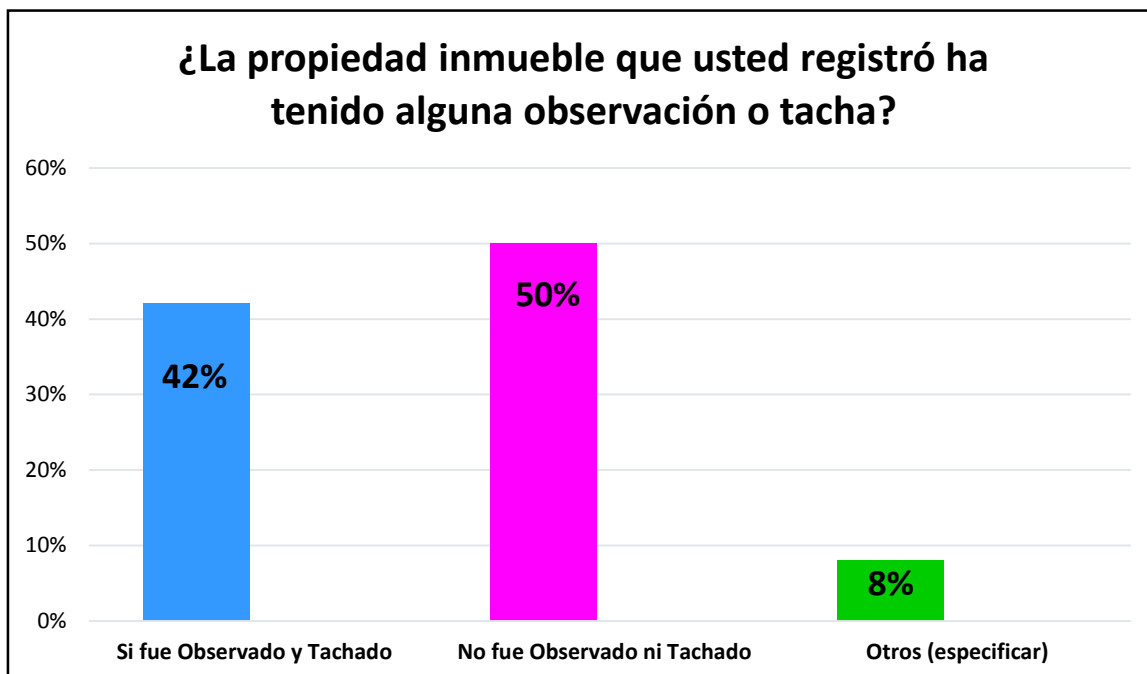
CUADRO N° 13

Muestra si el usuario tuvo alguna observación o tacha al tramitar el documento de su propiedad.

¿La propiedad inmueble que usted registró ha tenido alguna observación o tacha?	Observación o tacha de sus inmuebles de los usuarios de los Registros Públicos.		Total	
	<i>f</i>	<i>%</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Si fue Observado y Tachado	21	42	50	100
No fue Observado ni Tachado	25	50		
Otros (especificar)	4	8		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N° 4.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

GRÁFICO N° 13



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N° 13.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

Análisis e interpretación.

En cuanto al cuadro N° 13, ante la pregunta ¿La propiedad inmueble que usted registró ha tenido alguna observación o tacha?, se tuvo como resultado que el 42 % de usuarios consideraron que si fue observado y tachado cuando acudieron a registrar su propiedad, por cuanto refieren que no presentaron todos los documentos establecidos por la norma y otros usuarios señalaron que en la notaria realizaron mal su escritura pública por cuanto resulto observado; y un 50 % de usuarios señalaron que cuando acudieron a los registros públicos su propiedad inmueble no fue observado ni tachado; y un 8 % de usuarios tuvieron otro tipo de inconvenientes.

Conclusión: Que las solicitudes de rogatorias ante los Registros Públicos, son observadas o tachadas, porque los usuarios no presentaron los requisitos exigidos por ley; lo cual se advierte el desconocimiento de los usuarios al momento de inscribir su propiedad inmueble.

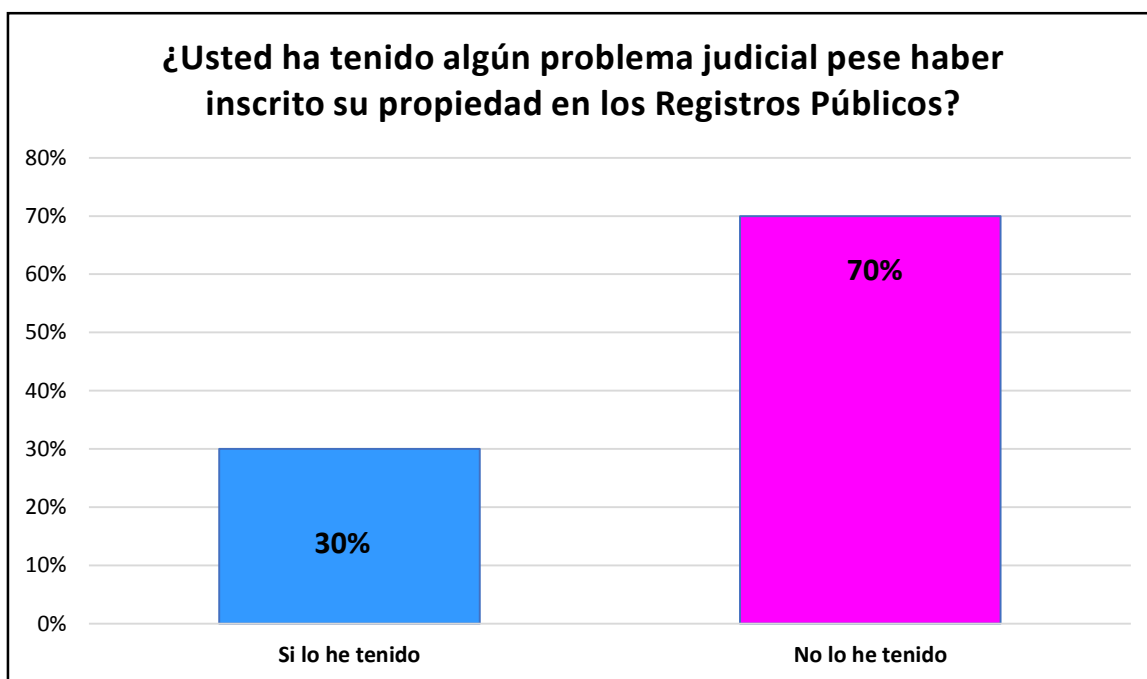
CUADRO N° 14

Muestra el conflicto judicial de la propiedad del usuario respecto a que si tuvo algún problema judicial pese haber inscrito su propiedad en los Registros Públicos.

¿Usted ha tenido algún problema judicial pese haber inscrito su propiedad en los Registros Públicos?	Conflicto judicial de la propiedad de los usuarios de los Registros Públicos.		Total	
	<i>f</i>	<i>%</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Si lo he tenido	15	30	50	100
No lo he tenido	35	70		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N° 4.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

GRÁFICO N° 14



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N° 14.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

Análisis e interpretación.

Con respecto al cuadro N° 14, ante la pregunta ¿Usted ha tenido algún problema judicial pese haber inscrito su propiedad en los Registros Públicos?, se tuvo como resultado que el 30 % de usuarios consideraron que sí tuvieron problemas judiciales por cuanto no inscribieron su propiedad una vez realizada la compra venta, por otro lado señalaron también que tuvieron problemas por cuanto realizaron una compra venta en un documento privado y tuvieron que solicitar al Poder Judicial otorgamiento de Escritura Pública; sin embargo un 70 % de usuarios señalaron que no tuvieron problemas judiciales.

Conclusión: Efectivamente el Sistema Registral vigente genera la posibilidad de ser cuestionada la inscripción, pese a contar con todas las garantías y finalidades que el sistema establece ocasionando este problema en sede judicial.

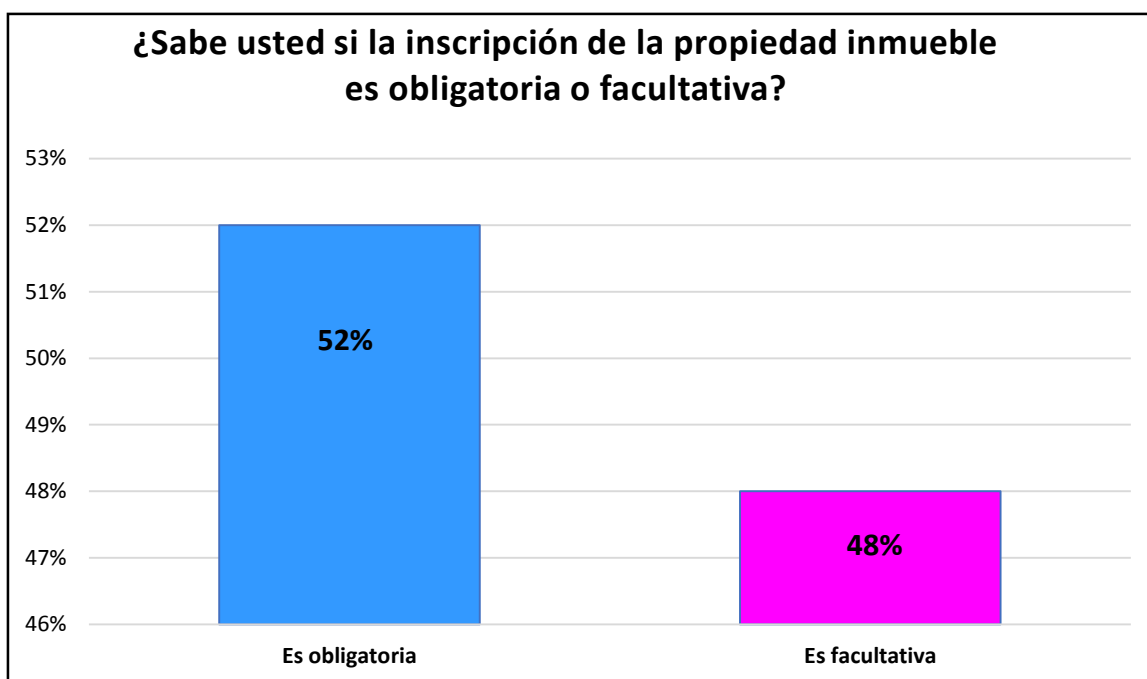
CUADRO N° 15

Muestra si el usuario tiene conocimiento respecto a que si la inscripción de la propiedad inmueble es constitutiva o declarativa.

¿Sabe usted si la inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?	Inscripción obligatoria o facultativa de la propiedad de los usuarios de los Registros Públicos.		Total	
	<i>f</i>	<i>%</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Es obligatoria	26	52	50	100
Es Facultativa	24	48		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N° 4.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

GRÁFICO N° 15



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N° 15.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

Análisis e interpretación.

En cuanto al cuadro N° 15, ante la pregunta ¿Sabe usted si la inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?, se tuvo como resultado que el 52 % de usuarios señalaron que la inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria, por cuanto se puede percibir relativa mayoría de usuarios que descosen, ya que en la actualidad nuestra inscripción es de manera facultativa; sin embargo, un 48 % de usuarios señalaron que la inscripción de la propiedad inmueble es facultativa, por cuanto si concuerda con lo que nuestra legislación establece.

Conclusión: Existe cierto desconocimiento del Sistema Registral vigente por parte de los usuarios de los Registros Públicos, por cuanto el sistema actual no les garantiza su acreencia como Propietario de un bien.

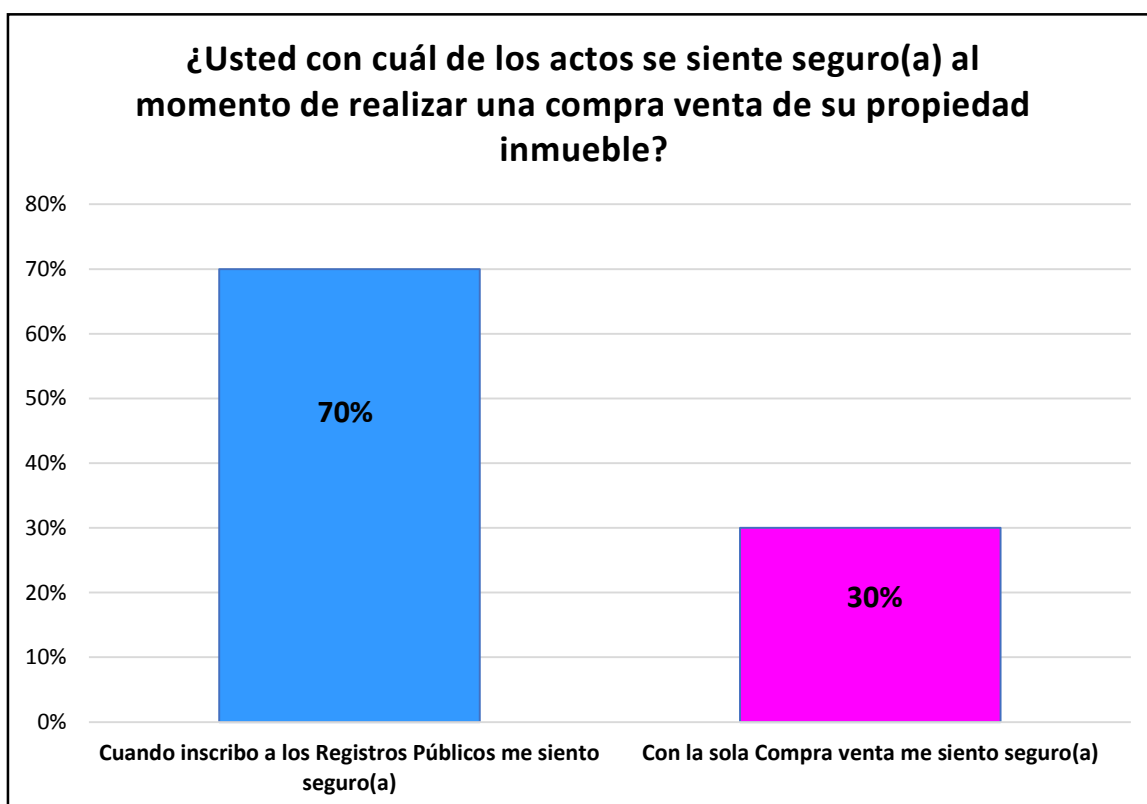
CUADRO N° 16

Muestra los actos de seguridad del usuario respecto a que con cuál de los actos se siente seguro(a) al momento de realizar una compra venta de su propiedad inmueble.

¿Usted con cuál de los actos se siente seguro(a) al momento de realizar una compra venta de su propiedad inmueble?	Seguridad de los actos de los usuarios de los Registros Públicos.		Total	
	<i>f</i>	<i>%</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Cuando inscribo a los Registros Públicos me siento seguro(a)	35	70	50	100
Con la sola Compra venta me siento seguro(a)	15	30		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N° 4.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

GRÁFICO N° 16



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N° 16.
Elaboración La investigadora, julio – 2017.

Análisis e interpretación.

En cuanto al cuadro N° 16, ante la pregunta ¿Usted con cuál de los actos se siente seguro(a) al momento de realizar una compra venta de su propiedad inmueble?, se tuvo como resultado que el 70 % de usuarios refieren que con el acto que se sienten seguros es cuando inscriben su propiedad ante la oficina de los registros públicos; sin embargo, un 30 % de usuarios señalaron que con el acto que se sienten seguros es con la sola compra venta de la propiedad, por cuanto genera inseguridad.

Conclusión: El Sistema actual vigente (facultativo) no está siendo efectivo ni garantiza la seguridad jurídica ante terceros, y más aún existen usuarios que manifestaron que no requieren registrar sus bienes ante los Registros Públicos puesto que no tienen necesidad de contar con dicha inscripción.

CAPITULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.2. Contrastación con la hipótesis de investigación.

La hipótesis general materia de comprobación fue formulada de la siguiente manera:

“Si se aplica la Inscripción Constitutiva entonces se garantizará la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco”.

En primer lugar debemos partir del hecho de que según el artículo 949° del Código Civil, basta la sola enajenación de una propiedad inmueble para reputarse Propietario, siendo que en la actualidad dicha situación facultativa no es suficiente, toda vez que genera conflictos judiciales (cuadro N° 3 y N° 14), lo cual se evitaría si dicho artículo tendría una connotación constitutiva, obligando así a los usuarios a inscribir los actos que realizan relativos a las transferencia de la Propiedad inmueble, situación que no solo daría mayor Seguridad Jurídica a los ciudadanos, sino que esta trascendería dotando de mejores herramientas a los registradores públicos y disminuirá la carga procesal con la que cuenta los Juzgados Civiles. Así mismo a fojas 36 encontramos que el experto Rodolfo José Espinoza Zevallos refiere que, la inscripción Constitutiva es el acto por el cual no solo es suficiente la enajenación del bien inmueble sino que debe inscribirse, siendo que la inscripción perfeccionaría el Derecho, otorgando mayor seguridad jurídica, siendo así que se disminuiría el Litigio de los procesos relativos a la Propiedad (Mejor Derecho de Propiedad, Prescripción Adquisitiva, otorgamiento de Escritura Pública, etc.), en los cuales los jueces de la causa valoraran los títulos presentados ante ellos; siendo que, si dichos actos hubiesen sido inscritos en sede registral no tendría por qué ventilarse en Sede Judicial, por lo que es necesario que tengan el carácter constitutivo las transferencias de la propiedad inmueble.

Por otro lado, no olvidemos la deficiente información que brindan los operadores registrales que hacen que los usuarios tienen escasa información respecto a sus trámites en los registros públicos (cuadro N° 10 y N° 15),

situación que debe cambiar a partir de la educación en la escuela, orientándoles sobre la importancia y el valor actual que tiene la propiedad inmueble como lo refiera una de las expertas (Cuadro N° 5).

De los datos analizados podemos concluir que se debe modificar la norma, a fin de que se dé la inscripción constitutiva en sede registral de la propiedad inmueble, dado que en la actualidad la sola enajenación deja abierta la posibilidad de dobles ventas u otras situaciones que podrían darse, por parte del vendedor (Cuadro N° 03). En este sentido esta investigación reconoce la necesidad de establecer la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble, dado que dicho vacío normativo en la actualidad genera conflictos judiciales, dotándose de mejores herramientas a los operadores jurídicos y brindando mayor seguridad jurídica a los usuarios en sede registral, dado que el artículo 949° solo establece la enajenación de la propiedad inmueble y no refiere nada sobre la inscripción, siendo que en la actualidad los Registros Públicos está cobrando mayor trascendencia a nivel económico pues permiten que los ciudadanos accedan a créditos con entidades financieras, si estos cuentan con una Propiedad inmueble, (Cuadro N° 05) de igual manera al establecer la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble muchas demandas en sede Judicial no tendrían razón de ser, puesto que serían desestimadas si previamente no se ha seguido con el procedimiento señalado en la norma es decir, la enajenación y la inscripción. (Cuadro N° 04).

En virtud de lo precitado, la presente investigación reconoce que existe la necesidad de implantar la Inscripción Constitutiva, puesto que garantiza la Seguridad Jurídica. (Cuadro 01). Por estas consideraciones aceptamos nuestra hipótesis general como válida y cierta.

Contrastación con las hipótesis específicas.

Sub Hipótesis A: “El nivel de Seguridad Jurídica es mínimo, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de propiedad Inmueble en la oficina registral de Huánuco”.

Al momento de realizar la presente discusión y con relación a lo señalado por los expertos en materia registral, se pudo advertir que todos convergen en establecer que la inscripción registral declarativa es relativa

toda vez que la norma deja a criterio de las personas a que puedan inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren; siendo que la gran mayoría de expertos refieren que es necesaria la modificatoria de la norma, (Cuadro N° 04) en este sentido hay la necesidad de establecer la obligatoriedad de la Inscripción Constitutiva que brinde mayor seguridad jurídica a los usuarios de los registros públicos y se dotara de mejores herramientas a los operadores registrales.

Los usuarios preguntados respecto a que si se sienten seguros de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos; se infiere que los usuarios a pesar de estar inscrito su propiedad en los Registros Públicos, tiene cierta inseguridad e incertidumbre ya que genera conflictos, que generalmente se llevan a Instancias Judiciales. Por lo que el Sistema Registral vigente no está garantizando una seguridad Jurídica absoluta a todos los usuarios. (Cuadro N° 12). Por tanto, confirmamos como cierta y válida nuestra primera sub hipótesis.

Segunda Sub hipótesis B: **“La inscripción declarativa de propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como procesos civiles de mejor derecho de propiedad, así como también procesos sobre otorgamiento escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco”.**

Al momento de realizar la sistematización de datos de la presente investigación, se corroboro que no solo se generan los procesos civiles de otorgamiento de escritura pública y mejor derecho de propiedad, sino que también se dan procesos civiles como el de Tercería, Reivindicación, Nulidades de Actos Jurídicos, procesos que son interpuestos ante el Poder Judicial, porque los usuarios de los registros públicos la interponen cuando su Propiedad presenta problemas y se dan con la sorpresa que no pueden inscribirlo su propiedad porque figura a nombre de un tercero o situaciones conexas, por lo que en ese sentido interponen demanda generalmente, cuando no pueden acceder a un crédito, o cuando desean vender la propiedad que ostentan, etc.; situación que los obliga a recurrir al Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, lo cual se evitaría si en la norma se contemplaría el carácter constitutivo de la Propiedad Inmueble (cuadro N° 03);

asimismo en el marco teórico de la presente investigación la Juez Supernumeraria del Primer Juzgado de Paz Letrado Civil de Chiclayo, a fojas 19 y siguientes sostiene que, (...) a pesar de existir una debida regulación de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro Ordenamiento Jurídico, el problema se origina cuando se pretende oponer de manera absoluta un derecho ante la contraposición de otro de igual o distinta naturaleza, en un marco de inexigibilidad de inscripción (...). Es preciso indicar que los problemas en la transferencia de bienes inmuebles es también consecuencia de nuestro Sistema Registral eminentemente declarativo, por lo que no se podría argumentar una presunción iure et de iure del contenido de registros; toda vez que no siempre plasma las situaciones jurídicas del inmueble acorde con la realidad extra-registral, al no existir una obligatoriedad en la inscripción; siendo de esta manera incierto el determinar en la mayoría de los casos no solo quien es el titular del predio, sino también las condiciones y situaciones en las que se encuentra, por lo que tal desconocimiento conlleva a las superposición de áreas, la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles, la reconstrucción de fichas, títulos, etc. a nivel registral; y a procesos de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, rectificación de áreas y linderos, entre otros, a nivel judicial; que a la larga significa un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos (...). En consecuencia, debemos aceptar nuestra segunda hipótesis como cierta y válida.

Sub Hipótesis C: “La modificación del artículo 949° del Código Civil, beneficia y garantiza la Seguridad Jurídica de la Inscripción de la Propiedad Inmueble en el Sistema Registral Peruano”.

El estudio arrojó que la modificación del artículo 949° dará mayor Seguridad Jurídica (Cuadro N° 04) al comprador, al momento de realizar la transferencia de la propiedad inmueble, esto no solo dotara de seguridad jurídica, sino que los operadores jurídicos tendrán mayores herramientas al momento de aplicar la norma, evitándose así demandas innecesarias en sede Judicial (Cuadro N° 03); sin embargo para su aplicación deben coadyuvar tanto el Poder Legislativo, los Notarios Públicos, los Registradores Públicos, los Abogados especialistas en Derecho Registral, y los ciudadanos en

general.

Así mismo por la experiencia que refieren de los expertos podemos concluir que hay la necesidad de modificar el artículo 949° del Código Civil, hacia una inscripción constitutiva puesto que este tipo de inscripción a consideración de los expertos disminuye los conflictos y brinda mayor seguridad jurídica al usuario al momento de realizar un acto jurídico relativo a la Propiedad Inmueble (Cuadro N° 04).

Además, el jurista Federico G. Mesinas Montero, a fojas 32, expresa que, (...) en efecto, si bien la norma en cuestión se ocupa de un tema tan fundamental como es el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, su repercusión en el sistema también alcanza o se vincula directamente con otras materias igualmente relevantes en el tráfico jurídico, tales como la seguridad de las transferencias inmobiliarias, el rol del Registro respecto de dichas transferencias, la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, así como el replanteamiento del actual sistema de clasificación de los bienes. La problemática en torno a la norma bajo comentario exige una profunda reforma, que principalmente tome en consideración la seguridad jurídica a favor de los agentes económicos, así como los demás aspectos antes enunciados. En esa línea hemos considerado conveniente repasar los antecedentes del artículo, y las posiciones más trascendentes de la doctrina nacional expresada en diversas oportunidades desde la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, así como formular una propuesta relacionada con la implantación de un nuevo sistema. En consecuencia, debemos aceptar nuestra tercera hipótesis como cierta y válida.

CONCLUSIONES

Del trabajo efectuado en la ejecución de la tesis se concluye:

1. Determinamos que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.
2. Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.
3. Que, la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.
4. Que, con la modificación del artículo 949 del Código Civil se logrará una efectiva Seguridad Jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, situación que se reflejara a nivel judicial, y se disminuirán los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble.

RECOMENDACIONES

1. A los legisladores, que deben de modificar el artículo 949° del Código Civil, a fin de establecer el carácter Constitutivo de la Propiedad Inmueble y no dejar a criterio de los ciudadanos de inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren.
2. A los operadores registrales y notariales que realicen capacitaciones con la finalidad de transmitir y sensibilizar a la comunidad sobre la importancia que tiene la inscripción de sus propiedades inmuebles, a fin de evitar posibles conflictos que genera la Inscripción Registral Declarativa, así mismo se recomienda que brinden una información oportuna respecto a los tramites sobre el registro de sus propiedades inmuebles para evitar posibles litigios.
3. A los catedráticos de la facultad de derecho de las universidades a impartir sus conocimientos sobre cual importante es la propiedad inmueble y además de ello se debe individualizar el curso de derecho notarial y derecho registral por cuanto son cursos muy amplios y constan de temas muy relevantes en la que se debe desarrollar a fondo con la finalidad de mejorar la educación y cultura de calidad de los estudiantes.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Avendaño Valdez Jorge (2000) “Folio Real” - Editorial Palestra Editores, Lima Perú.
- Calderón Puertas, Carlos Alberto (2010) “Derechos Reales” - Editorial Motivensa, Lima Perú.
- Caycho Soto Thayssa Nordith (2014) Tesis para optar el título de abogada “Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco - 2014” Universidad de Húanuco.
- Código Civil Comentado por 100 Autores. Tomo V (2014), Gaceta Jurídica, Lima.
- Escáñez Martínez Valezca Elizabeth (2012) Tesis para optar el GRADO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” Universidad Austral de Chile.
- Flores Rojas, Percy (2009). “Derecho Registral”. Ediciones Legales, Lima.
- Gálvez Aliaga, Iván Eduardo, (2014) “Manual de Derecho Registral y Notarial”, Ediciones Legales, Lima - Perú.
- Gonzales Barrón Gunther (2008) “Introducción al Derecho Registral y Notarial”, Jurista Editores, Lima Perú.
- Guevara Manrique Rubén (1999) “Derecho Registral”. S/Edit. Lima.
- Instituto Peruano de Estudios Forenses (1997) “Derecho Registral y Notarial”, Editorial IPEF, Lima - Perú.
- Manuel F. Soria Alarcón (2002), “Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial”. Editorial Palestra Editores, Lima.
- Lino Rodríguez Lizeth Beatriz (2015) Tesis para optar el Título de abogado “El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica” UPAO Trujillo – Perú.
- López Medel Jesús (2001) “Folio Real” –. Palestra Editores. Lima Perú
- PAREDES CICCIA, Carla Yolanda (2015) “Revista de Investigación Jurídica” Lambayeque – Perú.

- Reglamento General de los Registros Públicos: TUO N° 079-2005-SUNARP-SN Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Derecho Registral I (1998), Editorial Gaceta Jurídica, Lima.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos “Derecho Registral II” (1998) - Editorial Gaceta Jurídica - Lima Perú.
- Villegas Poma Edwin Julio (2000). “La seguridad jurídica en el Régimen Registral Constitutivo”, Palestra Editores, Lima.
- Yepez Provincia Lizbeth Nohemí (2014) – Comentarios a los Nuevos Reglamentos de Inscripciones de los Registros Públicos, Editorial Librería y Ediciones Jurídicas, Lima Perú.

Sitografía

- web <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/> – Huánuco, Leído el 29/05/2017.
- Web <http://www.elpino.com.pe/como-registrar-tu-vivienda-ante-sunarp/> – Huánuco, Leído el 29/05/2017.
- web <http://registropredios.blogspot.pe/2010/06/la-aventura-de-comprar-un-inmueble.html>. – Huánuco, Leído el 29/05/2017.
- <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/> – Huánuco, Leído el 29/05/2017.
- <http://www.derechoycambiosocial.com/revista013/calificacion%20registral%20documentos%20judiciales.htm> – Huánuco, Leído el 29/05/2017.
- [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf). – Huánuco, Leído el 30/05/2017.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO DE TESIS: INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO 2017.

Tesista: Paucar Falcón, América Pelagia.

Asesor: Mg. Alfredo Martel Santiago.

Formulación del problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES			Metodología
				Dimensiones	Indicadores	Instrumentos	
<p>¿La Inscripción Constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco?</p> <p>A. ¿Cuál es el nivel de Seguridad Jurídica que se obtiene, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de propiedad Inmueble en oficina registral de Huánuco?</p> <p>B. ¿Qué tipos de conflictos judiciales genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco?</p> <p>C. ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?</p>	<p>Determinar si la Inscripción Constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.</p> <p>A. Identificar el nivel de Seguridad Jurídica que se obtiene, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.</p> <p>B. Determinar los tipos de procesos civiles que genera la aplicación de la inscripción declarativa de la propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.</p> <p>C. Establecer los beneficios que se obtendrá con la modificación del artículo 949° del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano.</p>	<p>Si se aplica la Inscripción Constitutiva entonces se garantizará la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.</p> <p>A. El nivel de Seguridad Jurídica es mínima, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de propiedad Inmueble en la oficina registral de Huánuco.</p> <p>B. La inscripción declarativa de propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como procesos civiles de mejor derecho de propiedad, así como también procesos sobre otorgamiento Escritura Pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.</p> <p>C. La modificación del artículo 949° del Código Civil, beneficia y garantiza la Seguridad Jurídica de la Inscripción de la Propiedad Inmueble en el Sistema Registral Peruano.</p>	<p>V.I. Inscripción Constitutiva</p> <p>V.D. Seguridad Jurídica de propiedad Inmueble</p>	<p>Obligatoriedad de la Inscripción Solemnidad del Acto Garantiza la inscripción de la propiedad inmueble</p> <p>Protección al Acto de Buena Fe Inalterabilidad de un derecho adquirido Oponibilidad a Terceros. Garantista al recurrente</p>	<p>Mandato Legal Existencia de una Propiedad Inmueble Rigurosidad de la forma Taxatividad Normativa Aceptación de las Partes para seguir el procedimiento. Nivel de aceptación de su aplicación Tipos de Derechos Reales Inscribibles Nivel de apreciación que genera la Inscripción constitutiva Nivel de efectividad Necesidad de la inscripción constitutiva. Factores de oponibilidad. Beneficios que acarrea. Nivel de efectividad en la inscripción de la propiedad inmueble.</p> <p>Derecho reconocido por la ley El tipo de rechazo de una inscripción de la propiedad. Tipo de conflictos que genera Nivel de efectividad Buena o mala fe Nivel de oponibilidad Nivel de conocimiento de los usuarios respecto a la inscripción constitutiva. Fundamentos para una variación hacia una inscripción constitutiva. Relación con otros principios registrales. Favorecimiento al principio de la Buena fe pública registral (art. 2014)</p>	<p>Entrevista a Expertos</p> <p>Ficha de análisis a Sentencias Judiciales</p> <p>Entrevista a Expertos</p> <p>Encuesta a los Usuarios</p>	<p>El presente trabajo de investigación es tipo básico. También recibe el nombre de investigación pura, teórica o dogmática. Se caracteriza porque parte de un marco teórico y permanece en él; la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, en incrementar los conocimientos científicos o filosóficos, pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico.</p>

ENTREVISTA A EXPERTOS

ANEXO 2

Entrevistado _____

Entrevistadora: Br. América Pelagia Paucar Falcón

Lugar y Fecha: _____, _____ / _____ /2017

“INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO - 2017.”

1. A su experiencia. ¿La Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco?

2. A su experiencia. ¿Cuál es el nivel de Seguridad Jurídica que se obtiene, aplicando la Inscripción Registral Declarativa de propiedad Inmueble en oficina registral de Huánuco?

3. A su consideración. ¿Qué tipos de conflictos judiciales genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco?

4. A su experiencia. ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?

5. A su experiencia. ¿Cree usted que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?

6. A su experiencia. ¿Cree usted que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?

7. A su consideración. ¿Cuál es el sustento en que se debe fundarse para cambiar de un sistema de inscripción declarativa a un sistema de inscripción constitutiva?

Comentario u aporte del tema.

ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LAS SENTENCIAS JUDICIALES EN MATERIA CIVIL (MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA)

ANEXO 3

N°	Órgano Judicial	N° de Expediente	Materia	A. ¿Qué tipos de conflictos judiciales genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco?	B. ¿Cuál fue el medio probatorio más idóneo en que se fundó la sentencia para reconocer un derecho establecido por ley?	C. ¿Cuál fue el fallo en el mandato legal de la sentencia materia de análisis?	D. ¿En qué artículo de la norma taxativa se funda la sentencia materia de análisis?
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							

ANÁLISIS DOCUMENTAL DE PARTIDAS ELECTRÓNICAS

N°	Órgano registral	N° de Partida Electrónica	N° de Expediente Judicial contenida en la partida electrónica que lo antecede	A. ¿Cuáles son los Rubros Materia de Análisis?	B. ¿Cuál de las partes del proceso es titular de la propiedad inmueble materia de litis?	C. ¿Cuál fue la Fecha de presentación de los Títulos?	D. ¿En relación a la Partida Electrónica materia de análisis, que tipo de carga o gravamen presenta?
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							

ENCUESTA A USUARIOS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ANEXO 4

A continuación, te presento unas preguntas en donde tendrás a bien marcar las respuestas con una (X) que tú consideres correcta, ninguna respuesta es buena o mala, simplemente marca lo que tú consideras. Esta encuesta nos va a permitir desarrollar un trabajo de investigación jurídica. Agradeciendo su apoyo que contribuirá al desarrollo de la ciencia jurídica.

Parte Inicial

Soy: varón () Mujer: () Lugar y fecha: Huánuco, ____/____/2017

Parte Específica.

1. ¿El tener una propiedad inmueble le es suficiente para considerarse propietario(a)?

- a. Si es suficiente
- b. No es suficiente

¿Por qué? _____

2. ¿Usted se siente seguro de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos?

- a. Seguro
- b. No es seguro

¿Por qué? _____

3. ¿La propiedad inmueble que usted registró ha tenido alguna observación o tacha?

- a. Si fue Observado y Tachado
- b. No fue Observado ni Tachado

c. Otros (especificar) _____

4. ¿Usted ha tenido algún problema judicial pese haber inscrito su propiedad en los Registros Públicos?

- a. Si lo he tenido
- b. No lo he tenido

En caso de haber marcado la (a.)

¿Qué tipo de conflicto?

¿Escriba cual fue? _____

5. ¿Sabe usted si la inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?

- a. Es obligatoria
- b. Es Facultativa

6. ¿Sabe usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando?

- a. Si es suficiente y oportuna.
- b. Es poco suficiente y poco oportuna.
- c. No es suficiente ni oportuna.

7. ¿Usted con cuál de los actos se siente seguro(a) al momento de realizar una compra venta de su propiedad inmueble?

- a. Cuando inscribo a los Registros Públicos me siento seguro(a)
- b. Con la sola Compra venta me siento seguro(a)

GRACIAS POR SU COOPERACIÓN.

FOTOS DE REFERENCIA

ANEXO 05



FOTO N° 01. La investigadora se encuentra entrevistando en el Poder Judicial al Magistrado experto en materia de Derecho Civil Dr. Cesar Gonzales Aguirre



FOTO N° 02. La investigadora se encuentra entrevistando en la Oficina de los Registros Públicos de Huánuco a la Registradora experta en materia de Derecho Registral. Dra. Margarita Maruja Jara García.

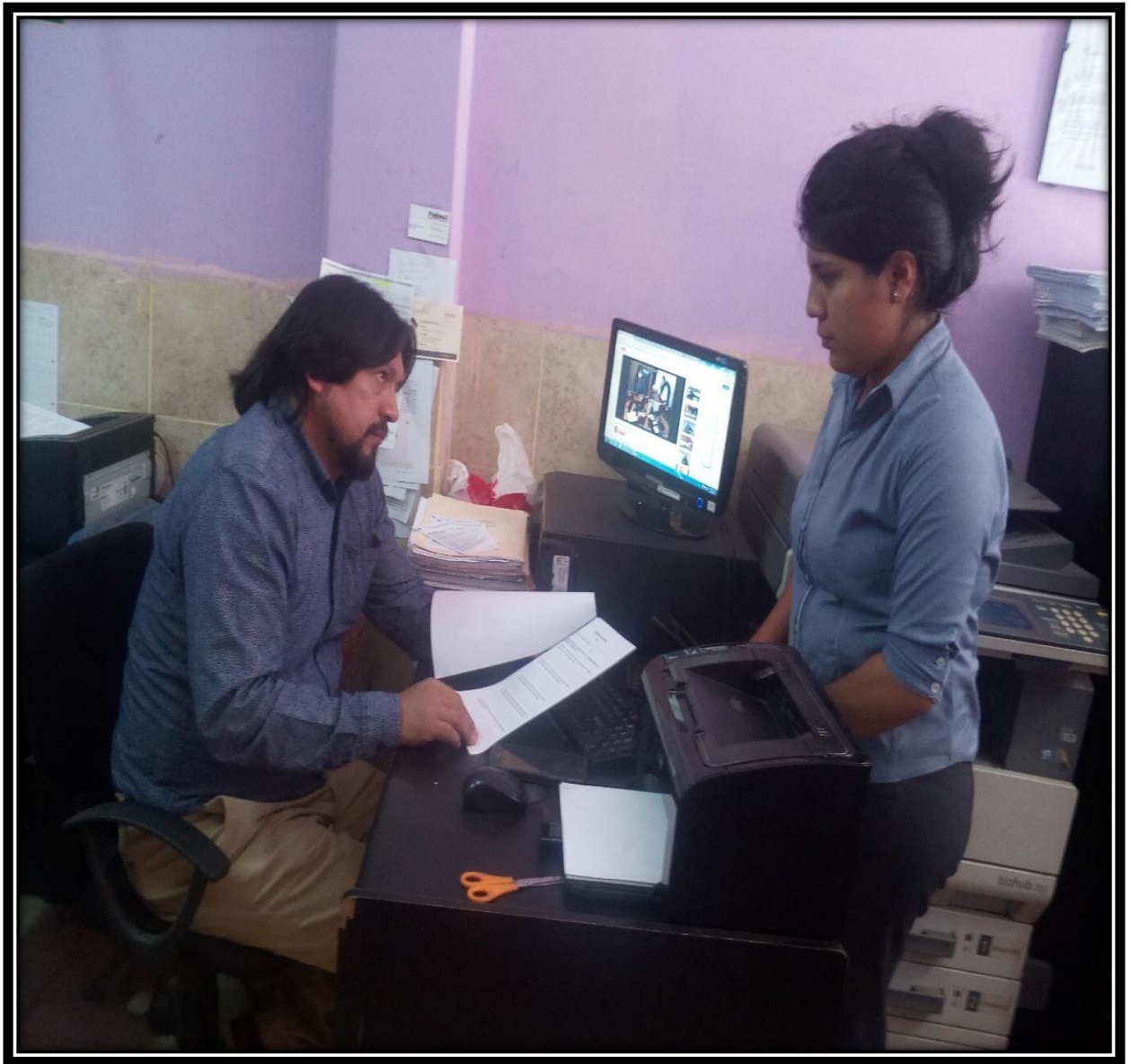


FOTO N° 03. La investigadora se encuentra entrevistando al Notario Luis Dominique Palacios, experto en materia de Derecho Notarial y Registral.



FOTO N° 04. La investigadora se encuentra entrevistando en la Universidad de Huánuco al Abogado Jesús Manuel Figueroa Ambicho, experto en materia de Derecho Civil.



FOTO N° 05. La investigadora se encuentra recopilando información en la biblioteca de la Universidad de Huánuco.

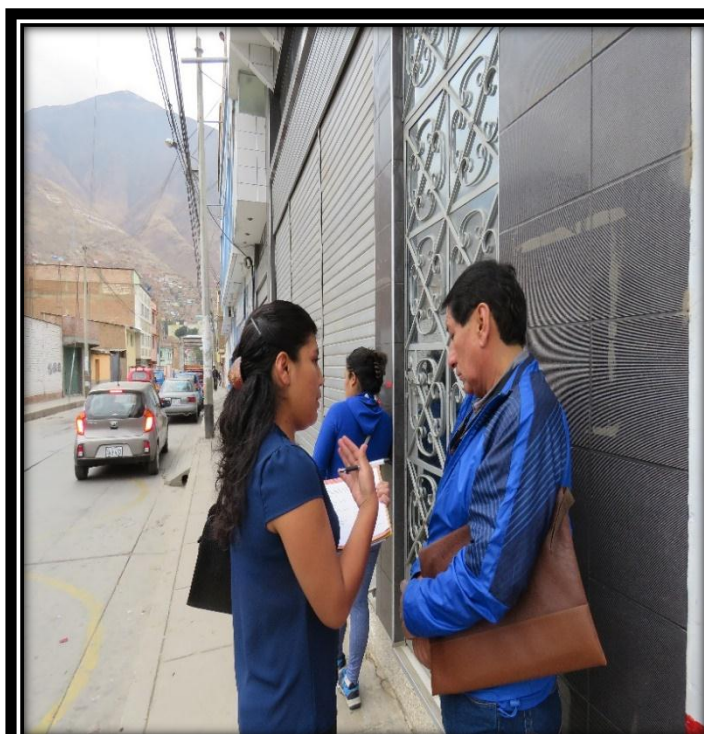


FOTO N° 06. La investigadora se encuentra encuestando a los usuarios de la Oficina de los registros Públicos de Huánuco.

DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS
ANEXO 06



RESOLUCIÓN N° 132-2017-D-CFD-UDH
Huánuco, 26 de abril de 2017

Visto, la solicitud con Reg. N° 141-17 de fecha 24 de abril de 2017, formulado por la Bachiller **América Pelagia PAUCAR FALCÓN** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco, quien pide se le designe un docente Asesor para la elaboración y desarrollo del Proyecto de Trabajo de Investigación Científica (Tesis);

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Universitaria N°30220 concordante con el Art. 14° del Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco; establece en el numeral uno que para obtener el Título Profesional de Abogado se tiene que realizar un Trabajo de Investigación Científica (Tesis);

Que, el Art. 27° del Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, establece que el candidato que opte por la modalidad señalado en el considerando precedente solicitará al Decano de la Facultad, la designación de un docente asesor para que lo oriente en la elaboración y desarrollo del Proyecto de Investigación;

Que, el docente Asesor tiene la responsabilidad de orientar permanentemente al candidato durante la elaboración del Proyecto de Investigación, culminado el proyecto, el candidato presentará tres ejemplares del proyecto de investigación visados por el docente asesor, de acuerdo a los esquemas de investigación, solicitando su aprobación;

Que, mediante documento de visto el recurrente solicita se le designe un docente asesor para la elaboración y desarrollo de un Trabajo de Investigación Científica (Tesis), ya que ha decidido optar el Título profesional de Abogado por esta modalidad, petición que es atendible;

Que, estando a lo dispuesto en la Ley Universitaria N° 30220, concordante con el estatuto y Art. 27° del Reglamento General de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y la facultad contemplada en la Res. N° 644-2016-R-UDH; de fecha 25 de Agosto del 2016;


SE RESUELVE:

Artículo Único.- DESIGNAR, al **MG. ALFREDO MARTEL SANTIAGO**, como docente Asesor del Proyecto y desarrollo del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a realizar por la Bachiller **América Pelagia PAUCAR FALCÓN** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco;

Regístrese, comuníquese y archívese

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

Rector
Mg. Juan Carlos Flores D. C.
RECTOR DE LA UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO Y CIENCIAS POLÍTICAS

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

Mg. Eli Carbajal Alvarado
SECRETARIO DOCENTE
CONSEJO DE FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

DISTRIBUCIÓN: Rectorado, Vicerrectorado, Fac.Derecho, Of. Mat. Y Reg. Acad., Exp., Asesor, Interesado, Archivo



RESOLUCIÓN N°: 205-2017-D-CFD-UDH
Huánuco, 08 de junio de 2016

Visto, el Informe S/N-2017-RJEZ de fecha 11 de mayo de 2017, el Informe S/N-2017.MAEF.UDH de fecha 12 de mayo de 2017, y el Informe de Revisión N° 003-2017-D-FDyCP/UDH/HOVR- de fecha 12 de mayo de 2017 de los docentes Jurados para Evaluar el Proyecto de Investigación, Dr. Rodolfo Espinoza Zevallos, Miguel Ángel Espinoza Figueroa y Hugo Ovidio Vidal Romero respectivamente, quienes informan **APROBADO** el Proyecto de Investigación intitulado **"INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO 2017"** presentada por la Bachiller **América Pelagia, PAUCAR FALCÓN** y;

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14° del Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco determina dos únicas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogado;

Que, mediante Resolución N° 132-2017-D-CFD-UDH- de fecha 26 de abril del año 2017 se designa al Mg. Alfredo Martel Santiago, como docente Asesor del Proyecto y desarrollo del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a realizar por la Bachiller **América Pelagia, PAUCAR FALCÓN** del Programa de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco;

Que, mediante Resolución N° 143-2017-D-CFD-UDH de fecha 08 de mayo del 2017 se designa a los docentes, Dr. Rodolfo Espinoza Zevallos y Abogados Miguel Ángel Espinoza Figueroa y Hugo Ovidio Vidal Romero jurados para la Evaluación del Proyecto de Investigación Intitulado **"INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO 2017"** presentada por la Bachiller **América Pelagia, PAUCAR FALCÓN**

Que, al amparo del Art. 26 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH y mediante informes de visto, los docentes Jurados para la Evaluación del Proyecto dictaminan: **APROBADO** el Proyecto de Investigación intitulado **"INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO 2017"** presentada por la Bachiller **América Pelagia, PAUCAR FALCÓN**, debiendo emitirse la resolución correspondiente;

Estando a lo dispuesto en el Artículo, 26 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH, Art. 44° inc. c) del Estatuto Universitario y a las atribuciones del Decano conferida mediante Resolución N° 644-2016-R-UDH. de fecha 25 de agosto del 2016;



RESOLUCIÓN N°: 205-2017-D-CFD-UDH
Huánuco, 08 de junio de 2016

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- APROBAR el Proyecto de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO 2017"** presentada por la Bachiller América Pelagia, PAUCAR FALCÓN

Artículo Segundo.- RATIFICAR como **ASESOR** al Mg. Alfredo Martel Santiago, para el desarrollo del Proyecto de Investigación, concediéndole a la Bachiller tres meses para presentar el Informe Final de la Tesis, contados a partir de la notificación con la presente resolución, pudiendo solicitar ampliación del plazo por única vez de tres meses.

Regístrese, comuníquese y archívese

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

Uladislao Zavallos Acosta Dr. D.
SECRETARÍO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

Mg. Eli Carbajal Alvarado
SECRETARIO DOCENTE
CONSEJO DE FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP

DISTRIBUCIÓN: Rectorado, Vicerrectorado, Fac.Decho, Of. Mat. Y Reg. Acad. Exp. graduanda, Interesado, Asesor, Arc

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

**“INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA
REGISTRAL DE HUÁNUCO – 2017”**

Tesista: América Pelagia Paucar Falcón.

Asesor: Mg. Alfredo Martel Santiago.

Vº Bº

RESUMEN DE TESIS

El presente trabajo surge a raíz de que el artículo 949° del Código Civil, otorga una seguridad Jurídica aparente a la transferencia de la propiedad inmueble, toda vez que este artículo contempla una Inscripción Facultativa en sede Registral, siendo que en la actualidad dicho artículo establece que solo basta la enajenación de un bien inmueble para reputarse Propietario, situación que representaría un riesgo para el futuro Acreedor, toda vez que si este no inscribe su derecho en la Oficina de los Registros Públicos, se vería seriamente perjudicado su acreencia; siendo que de dicha situación surgen las demandas de mejor derecho de propiedad y otorgamiento de escritura pública, y otras relativas al derecho de propiedad; originándose así un conflicto en sede judicial, toda vez que por ejemplo dentro de los casos más recurribles que la persona que vendió realizó una doble venta de la propiedad inmueble, produciéndose la existencia de dos propietarios que dirimirán su conflicto en sede judicial; situación que no existiría si la norma contempla que para reputarse Propietario de una Propiedad Inmueble no solo basta la enajenación de esta sino que también debe ser inscrito en Sede Registral bajo sanción de Nulidad, por lo que debe dársele el carácter Constitutivo a la Propiedad Inmueble.

Libros

SENTENCIAS

PUBLICIDAD : 3820378 Recibo N° 2017-444-17454 COPIA INF. - PREDIOS Partida N° 02017438

sunarp

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° VIII SEDE HUANCAYO

OFICINA REGISTRAL HUANUCO

N° Partida: 02017438

**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
INMUEBLE JR FINCA URBANA NRO. NUM 102 Y 1195 LOTE . URB HUANUCO
HUANUCO**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS

D00006

**MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCION SOBRE DERECHOS
Y ACCIONES**

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO BIEBERACH PEÑA

DEMANDANTE: UNIVERSIDAD DE HUANUCO

POR RESOLUCIÓN N°02 DE FECHA 25/02/2014 EXPEDIDA POR EL JUEZ TITULAR DEL PRIMER JUZGADO MIXTO DE HUANUCO DR. JEAN FREDDY AGURTO MORENO, SECRETARIA JUDICIAL INGRID INGUNZA DIAZ, **SE RESUELVE:** ADMITIR LA MEDIDA CAUTELAR EN FORMA DE INSCRIPCION SOLICITADA POR LA UNIVERSIDAD DE HUANUCO; EN CONSECUENCIA **TRABESE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCION SOBRE LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL DEMANDADO CARLOS EDUARDO BIEBERACH PEÑA** RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE PARTIDA REGISTRAL; HASTA POR LA SUMA DE **S/.309,455.17(TRESCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO Y 17/100 NUEVOS SOLES)** ASI CONSTA DE LOS PARTES JUDICIALES EN COPIAS CERTIFICADAS A ESTA OFICINA MEDIANTE OFICIO N°353-2014-1ERJM-CSJHN DE FECHA 26/02/2014. **EXPEDIENTE N°635-2011-27-CI.**

El título fue presentado el 28/02/2014 a las 11:59:06 AM horas, bajo el N° 2014-00009208 del Tomo Diario 0062. Derechos cobrados S/.495.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00006381-02.-HUANUCO,03de Marzo de 2014.



PUBLICIDAD : 3820378 PARTIDA : 02017438 RECIBO N° 2017-444-17454 IMPRESION : 13/06/2017 14:32:47 Página 13 de 14
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

sunarp

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO
OFICINA REGISTRAL HUANCAYO
N° Partida: 02017438

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
JR 28 DE JULIO Y CONSTITUCION NUM 102 Y 1195 LOTE .
HUANUCO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00007

ANOTACIÓN DE DEMANDA

DEMANDANTE: CARLOS EDUARDO BIEBERACH PEÑA

DEMANDADO: UNIVERSIDAD DE HUANCAYO

EXPEDIENTE: 00042-2016-62-1202-JM-CI-01.

MATERIA: CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL

POR RESOLUCION N° 02 DE FECHA 18.05.2016 EXPEDIDA POR EL JUEZ MIXTO DE AMBO MG. ANGEL GALLARDO BARRUETA, **SE RESUELVE: ANÓTESE LA DEMANDA DE EXTINCIÓN DE COPROPIEDAD Y CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL EN RELACIÓN AL ASIENTO C00001 DE LA PRESENTE PARTIDA REGISTRAL.** ASI CONSTA DE LOS PARTES JUDICIALES EN REMITIDOS A ESTA OFICINA MEDIANTE OFICIO N° 877-2016-1JMH-CSJH-PJ DE FECHA 18.05.2016.- EXP. N° 00042-2016-62-1202-JM CI 01.

El título fue presentado el 26/05/2016 a las 04:08:11 PM horas, bajo el N° 2016-00775832 del Tomo Diario 0062. Derechos cobrados S/ 38.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00004445-445.-HUANUCO, 27 de Mayo de 2016.

ZONA REGISTRAL N° VIII
OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO

Abog. Edson R. Claro Rojas
REGISTRADOR PÚBLICO



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° VIII SEDE HUANCAYO
OFICINA REGISTRAL HUANCAYO

N° Partida: 11103925

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
HABILITACION URBANA SAN PABLO CALLE LOTE DE TERRENO NRO. 11 MZ A LOTE 02
URB CAYHUAYNA
PILLCO MARCA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TITULOS DE DOMINIO

C00001

CAMBIO DE DENOMINACIÓN

PROPIETARIO: CARROCERIAS MORILLAS S.A.- EN LIQUIDACIÓN
RUC N° 20132188034.

SE MODIFICA LA DENOMINACION DE LA EMPRESA PROPIETARIA, SIENDO SU DENOMINACION ANTERIOR COMO CARROCERIAS MORILLAS S.A. DEBIENDO SER SU DENOMINACION ACTUAL COMO CARROCERIAS MORILLAS S.A.- EN LIQUIDACION, SEGUN CONSTA INSCRITO EN LA P.E N° 1010628 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE TRUJILLO, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 413 LEY 26887 (LEY GENERAL DE SOCIEDAD) Y EN MÉRITO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL SR. RICARDO FEDERICO SUAREZ MONTUFAR REPRESENTANTE DE LA EMPRESA LIQUIDADORA ESPINOZA&PASTRANA S.R.L. CON FIRMA CERTIFICADA POR NOTARIO PUBLICO JAIME TUCCIO VALVERDE DE FECHA 17/04/2013.

El título fue presentado el 26/03/2013 a las 02:24:19 PM horas, bajo el N° 2013-00007427 del Tomo Diario 0062. Derechos cobrados S/.59.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00003802-75. 00007771-7200009709-72.-HUANUCO,21 de Mayo de 2013.



OFICINA REGISTRAL HUANCAYO
J. PERALTA
17/05/2013



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° VIII SEDE HUANCAYO
OFICINA REGISTRAL HUANUCO
N° Partida: 11103925

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
HABILITACION URBANA SAN PABLO CALLE LOTE DE TERRENO NRO. 11 MZ A LOTE 02
URB CAYHUAYNA
PILCO MARCA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00002

COMPRA VENTA

COMPRADOR : JESUS BONILLA PALOMINO

estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I N° 04222561.

VENDEDOR : CARROCERIAS MORILLAS S.A. RUC N° 20132188034, EN


LIQUIDACION, debidamente representado por a RICARDO FEDERICO SUAREZ MONTUFAR, representante legal de la empresa liquidadora ESPINOZA & PASTRANA S.R.L. según facultades inscritas en la P.E. 11010628 del Registro de Personas Jurídica de Trujillo.

EL COMPRADOR NOMBRADO AL INICIO DEL PRESENTE ASIENTO, HA ADQUIRIDO EL DOMINIO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE PARTIDA, A MERITO DE HABERLO COMPRADO A SU ANTERIOR PROPIETARIO, **EL VENDEDOR**, POR EL PRECIO DE **US\$ 2,000.00 (DOS MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** PAGADOS EN SU TOTALIDAD, ASI CONSTA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 02/03/2013, OTORGADO POR NOTARIO DE LA CIUDAD DE LIMA, JAIME G. TUCCIO VALVERDE.

El título fue presentado el 26/03/2013 a las 02:24:19 PM horas, bajo el N° 2013-00007427 del Tomo Diario 0062. Derechos cobrados S/.19.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00003802-75.-HUANUCO, 21 de Mayo del 2013.



Copia
El Reverso de esta Copia
No tiene Validez Administrativa, Judicial ni Notarial

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO OFICINA REGISTRAL HUANUCO N° Partida: 02011254
	INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE JR HERMILIO VALDIZAN NUM 985 - 987 -989 HUANUCO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00002

COMPRAVENTA


COMPRADOR: ALICIA MERCEDES CARNERO TINEO estado civil casado(a) e
identificado con D.N.I N° 22465192.
COMPRADOR: JOSE MANUEL BERROSPI Y GALLARDO estado civil casado(a) e
identificado con D.N.I N° 22512467.

LA SOCIEDAD CONYUGAL COMPRADORA NOMBRADA AL INICIO DEL PRESENTE ASIENTO, ADQUIERE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA PARTIDA, POR HABÉRSELO VENDIDO SU ANTERIOR PROPIETARIO **CLAUDIO JAVIER RAIME BERROSPI**, POR EL PRECIO DE **S/. 38,000.00**, PAGADOS ÍNTEGRAMENTE. ASÍ CONSTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 06.04.2016, EXTENDIDA POR ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE HUÁNUCO LUIS A. JIMENEZ GOMEZ.

El título fue presentado el 07/04/2016 a las 12:50:10 PM horas, bajo el N° 2016-00380058 del Tomo Diario 0062. Derechos cobrados S/ 146.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00001551-443.-HUANUCO, 20 de Abril de 2016.



PUBLICIDAD : 4085740 PARTIDA : 02011254 RECIBO N° 2017-446-14337 IMPRESION : 24/06/2017 11:15:19 Página 11 de 12
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

 sunarp <small>Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</small>	ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO OFICINA REGISTRAL HUANUCO N° Partida: 02011254
	INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE JR HERMILIO VALDIZAN NUM 985 - 987 - 989 HUANUCO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C00003

ANTICIPO DE LEGÍTIMA

ANTICIPADO: FLABIO MAURICIO BERROSPI CARNERO estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I N° 71539344. *(Adquiere el 50% de derechos y acciones sobre la totalidad del predio)*

ANTICIPADO: JAIR FARID BERROSPI CARNERO estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I N° 71539339. *(Adquiere el 50% de derechos y acciones sobre la totalidad del predio)*


ANTICIPANTE: ALICIA MERCEDES CARNERO TINEO estado civil casado(a) e identificado con D.N.I N° 22465192.

ANTICIPANTE: JOSE MANUEL BERROSPI Y GALLARDO estado civil casado(a) e identificado con D.N.I N° 22512467.

LOS CO-PROPIETARIOS ANTICIPADOS NOMBRADOS AL INICIO DEL PRESENTE ASIENTO, ADQUIEREN EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA PARTIDA, POR HABERSELO OTORGADO EN CALIDAD DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA SUS ANTERIORES PROPIETARIOS ANTICIPANTES REFERIDOS. **VALOR DEL INMUEBLE: S/. 38,000.00 (TREINTA Y OCHO MIL Y 00/100 SOLES).** ESTE ACTO DE LIBERALIDAD SE EFECTUA CON DISPENSA DE COLACION DE CONFORMIDAD CON EL ART. 832° DEL CODIGO CIVIL. ASI CONSTA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 27/05/2016 Y SU ACLARATORIA DE FECHA 03/06/2016 OTORGADO POR ANTE EL NOTARIO PUBLICO DE HUANUCO, LUIS JIMENEZ GOMEZ.

El título fue presentado el 01/06/2016 a las 08:47:56 AM horas, bajo el N° 2016-00813048 del Tomo Diario 0062. Derechos cobrados S/ 178.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00004939-445.-HUANUCO, 08 de Junio de 2016.



 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO OFICINA REGISTRAL HUANUCO N° Partida: 02012264
	INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE JR AYANCOCHA NUM 243 HUANUCO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00006


RECTIFICACION DE ERROR MATERIAL

SE RECTIFICA Y ACLARA EL **ASIENTO D00005** DE LA PRESENTE PARTIDA EN EL SENTIDO DE QUE POR ERROR INVOLUNTARIO AN MOMENTO DE DIGITAR SE CONSIGNO EN FORMA ERRADA QUE LA HIPOTECA SE CONSTITUYO A MERITO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE FECHA **07/06/2012**; **DEBIENDO DE SER LO CORRECTO:** A MERITO DE LA ESCRITURA PUBLICA **DE FECHA 06/06/2012** EXTENDIDA ANTE NOTARIO PUBLICO DE LA CIUDAD DE HUANUCO MIGUEL ANGEL ESPINOZA FIGUEROA.-

SE REALIZA LA PRESENTE ACLARACION A PETICION DE DOÑA GILDA TEODORA GARCIA CABELLO, MEDIANTE SOLICITUD DE FECHA 30/12/2016 Y HABIENDO CONSTATADO PREVIAMENTE EL TITULO ARCHIVADO N° 2012-12065 DE FECHA 07/06/2012.- NO GENERA DERECHOS POR SER UN ERROR IMPUTABLE A REGISTROS PUBLICOS.-

El título fue presentado el 27/12/2016 a las 09:14:19 AM horas, bajo el N° 2016-02402513 del Tomo Diario 0062. Derechos cobrados S/ 47.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00021081-443.-HUANUCO, 04 de Enero de 2017.



 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO
	OFICINA REGISTRAL HUANUCO
	N° Partida: 02012264
INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE JR AYANCOCHA NUM 243 HUANUCO	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : CANCELACIONES
E00005

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

ACREEDOR HIPOTECARIO: LUZLINDA AYALA MIRAVAL estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I N° 22730066.

ACREEDOR HIPOTECARIO: NOELIA SAUZ AYALA estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I N° 44668250.

SE CANCELA Y LEVANTA LA HIPOTECA REGISTRADA EN EL **ASIENTO D00005** Y SU ACLARACION REGISTRADA EN EL **ASIENTO D00006** DE LA PRESENTE PARTIDA CONSTITUIDO HASTA POR LA SUMA DE **S/. 20,000.00 NUEVOS SOLES**, POR HABERLO DECLARADO ASI LAS ACREEDORAS HIPOTECARIAS, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 23/12/2016 EXTENDIDA ANTE NOTARIO PUBLICO DE LA CIUDAD DE HUANUCO MIGUEL A. ESPINOZA FIGUEROA.

El título fue presentado el 27/12/2016 a las 09:14:19 AM horas, bajo el N° 2016-02402513 del Tomo Diario 0062. Derechos cobrados S/ 47.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00021081-443.-HUANUCO, 04 de Enero de 2017.-



Copia Inf. No tiene validez para el Registro Administrativo, Judicial y Notarial

PUBLICIDAD : 3874711 PARTIDA : 02012264 RECIBO N° 2017-446-13131 IMPRESION : 15/06/2017 11:31:38 Página 16 de 16
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

ENCUESTA A USUARIOS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ANEXO 4

A continuación, te presento unas preguntas en donde tendrás a bien marcar las respuestas con una (X) que tú consideres correcta, ninguna respuesta es buena o mala, simplemente marca lo que tú consideras. Esta encuesta nos va a permitir desarrollar un trabajo de investigación jurídica. Agradeciendo su apoyo que contribuirá al desarrollo de la ciencia jurídica.

Parte Inicial

Soy: varón ()

Mujer: (X)

Lugar y fecha: Huánuco, 11 / 1 / julio / 2017

Parte Específica.

1. ¿El tener una propiedad inmueble le es suficiente para considerarse propietario(a)?

☒ Si es suficiente

b. No es suficiente

¿Por qué? Puede vender a otra persona

2. ¿Usted se siente seguro de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos?

a. Seguro

☒ No es seguro

¿Por qué? Puede venir un Tercero y

medir que es su propiedad.

3. ¿La propiedad inmueble que usted registró ha tenido alguna observación o tacha?

☒ Si fue Observado y Tachado

b. No fue Observado ni Tachado

c. Otros (especificar) _____

4. ¿Usted ha tenido algún problema judicial pese haber inscrito su propiedad en los Registros Públicos?

☒ Si lo he tenido

b. No lo he tenido

En caso de haber marcado la (a.)

¿Qué tipo de conflicto?

¿Escriba cual fue? Existia otro título registrado con mi misma propiedad

5. ¿Sabe usted si la inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?

☒ Es obligatoria

b. Es Facultativa

6. ¿Sabe usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando?

a. Si es suficiente y oportuna.

☒ Es poco suficiente y poco oportuna.

c. No es suficiente ni oportuna.

7. ¿Usted con cuál de los actos se siente seguro(a) al momento de realizar una compra venta de su propiedad inmueble?

a. Cuando inscribo a los Registros Públicos me siento seguro(a)

☒ Con la sola Compra venta me siento seguro(a)

GRACIAS POR SU COOPERACIÓN.

APPF/Br/ Derecho/UDH

ENCUESTA A USUARIOS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ANEXO 4

A continuación, te presento unas preguntas en donde tendrás a bien marcar las respuestas con una (X) que tú consideres correcta, ninguna respuesta es buena o mala, simplemente marca lo que tú consideras. Esta encuesta nos va a permitir desarrollar un trabajo de investigación jurídica. Agradeciendo su apoyo que contribuirá al desarrollo de la ciencia jurídica.

Parte Inicial

Soy: varón ()

Mujer: (X)

Lugar y fecha: Huánuco, 11 / Julio /2017

Parte Específica.

1. ¿El tener una propiedad inmueble le es suficiente para considerarse propietario(a)?
 - a. Si es suficiente
 - ☒ b. No es suficiente
 ¿Por qué? Debes Inscribirlo en los registros Públicos.
2. ¿Usted se siente seguro de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos?
 - ☒ a. Seguro
 - b. No es seguro
 ¿Por qué? Opinable a un tercero.
3. ¿La propiedad inmueble que usted registró ha tenido alguna observación o tacha?
 - a. Si fue Observado y Tachado
 - ☒ b. No fue Observado ni Tachado
 - c. Otros (especificar) _____
4. ¿Usted ha tenido algún problema judicial pese haber inscrito su propiedad en los Registros Públicos?
 - ☒ a. Si lo he tenido
 - b. No lo he tenido
 En caso de haber marcado la (a.)
 ¿Qué tipo de conflicto?
 ¿Escriba cual fue? Nulidad de escritura pública
5. ¿Sabe usted si la inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?
 - a. Es obligatoria
 - ☒ b. Es Facultativa
6. ¿Sabe usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando?
 - a. Si es suficiente y oportuna.
 - b. Es poco suficiente y poco oportuna.
 - ☒ c. No es suficiente ni oportuna.
7. ¿Usted con cuál de los actos se siente seguro(a) al momento de realizar una compra venta de su propiedad inmueble?
 - a. Cuando inscribo a los Registros Públicos me siento seguro(a)
 - ☒ b. Con la sola Compra venta me siento seguro(a)

GRACIAS POR SU COOPERACIÓN.